



16/7085

# Evaluering av forenkling i SAK 10

---

**Av:** Kåre Elnan, Agnete Hovden og Knut Kjesbu

**Period:** Desember, 2016

---

DiBK skal sende departementet en evaluering av forenklingene i SAK av juli 2015 om oppføring av mindre byggetiltak som garasjer og lignende. For å besvare oppdraget ønsker DiBK å gjennomføre en kartlegging som undersøker om forenklingen har medført mindre ressursbruk for kommunene og om prosess og avklaring for å sette opp mindre tiltak er blitt enklere og mindre kostnadskrevenende for utbyggere.

## Bakgrunn

DiBK skal sende departementet en evaluering av forenklingene i SAK av juli 2015 om oppføring av mindre byggetiltak som garasjer og lignende. For å besvare oppdraget ønsker DiBK å gjennomføre en kartlegging som undersøker om forenklingen har medført mindre ressursbruk for kommunene og om prosess og avklaring for å sette opp mindre tiltak er blitt enklere og mindre kostnadskrevenende for utbyggere.

For å besvare denne oppgaven har vi valgt å gjøre undersøkelser mot de partene som har blitt berørt av regelendringen for kartlegge om og på hvilken måte forenklingen har påvirket dem.

De gruppene vi har gjort egne undersøkelser mot er følgende:

- **Kommuner**  
Gjennomført webundersøkelse mot alle landets kommuner, 284 svar mottatt.
- **Boligeiere**  
Webundersøkelse gjennomført mot 1010 enebolig- og småhuseiere.
- **Byggmestere**  
Dybdeintervju av Byggmesterforbundet gjennomført
- **Leverandører**  
Telefonintervju med garasje- og bod leverandør gjennomført.



I tillegg har vi sett på utviklingen av matrikkelføring i av byggstatus på følgende byggtypen:

- Garasjeuthus annekst til bolig
- Garasjeuthus annekst til fritidsbolig
- Veksthus
- Naust/redskapshus for fiske

Igangsettingen av boliggarasjer blir omtalt i eget avsnitt, der vi også har satt opp en økonometrisk modell for å estimere effekten av regelendringen.

## Hovedfunn og konklusjoner

Færre byggesøknader, men mer ressursbruk på veiledning, oppfølging og avklaringer i kommunene. Boligeiere sier selv at de kjenner godt til forenklingen, men mye tyder på at de ikke kjenner godt til kravene som er satt.

Kommunenorges erfaringer etter at forenklingen ble innført 1. Juli 2015 er at antall byggesøknader for frittliggende bygninger og tilbygg har gått noe ned, uten at vi kan tallfeste dette. Prognosesenteret har likevel satt opp en økonometrisk modell som antyder at registreringen av boliggarasjeareal har gått ned med 15-20 %, eller ca. 35 000 m<sup>2</sup> (anslagsvis 1 800 boliggarasjer) pr. kvartal, som følge av regelendringen.

Selv om antall søknader til kommunene har gått noe ned, har ressursbruken gått betydelig opp på enkelte områder. Spesielt bruker kommunene nå etter regelendringen betydelig mer ressurser på veiledning for å avklare om et tiltak som er unntatt søknadsplikt, men også på nabospørsmål og oppfølging av ulovlige tiltak.

Til tross for at boligeierne selv sier de kjenner godt til regelendringen, opptar de mange ressurser både i kommunene og hos leverandørene med sine spørsmål og problemer som oppstår i forbindelse med konflikter med naboer eller med oppføring av tiltak som ikke tilfredsstiller kravene. Mye kan tyde på at boligeierne kjenner til regelendringen, men kanskje ikke i like stor grad har kjennskap til innholdet og kravene.

Kommunene har også fått betydelig flere forespørsler etter juli 2015, spesielt når det gjelder frittliggende bygninger, tilbygg og nabovarsling. Kommunene opplever i tillegg at tiltakene i liten grad blir innrapportert i etterkant slik som forutsatt, noe som fører til at kommunene i liten grad har oversikt over faktisk gjennomførte tiltak både i omfang og kvalitet.

Søknadsfritaket fører også, i følge Byggmesterforbundet; til et økt næringsgrunnlag for useriøse og ufaglærte aktører. Utbyggere risikerer i liten grad tilsyn og kontroll på tiltak som ikke er søkt om, når kommunen ikke er kjent med tiltaket. Kvaliteten på de tiltakene som er gjennomført, hevder Byggmesterforbundet er svært varierende og vanskelig å etterprøve, de opplever at de til tider må inn for å forbedre eller bygge tiltak på nytt som har blitt gjennomført på en lite fagmessig måte.

*«Tiltakshavere har i liten grad fått med seg at reguleringsplaner og arealplan i flere tilfeller setter grenser for hvilke tiltak som kan gjennomføres uten søknad. Oppfølging av "ikke søknadspliktige tiltak" som likevel viser seg å være søknadspliktige har skapt betydelig merarbeid for kommunen. Med den ensidige mediefokuseringa som var av "forenklingen" er det forståelig at en rekke folk har forstått dette i overkant forenklet.»*

*Sitat fra Kommuneundersøkelsen*

### Positive erfaringer



- Færre byggesøknader til kommunene
- God kjennskap til forenklingen i byggereglene blant boligeiere
- Med forenklingen har det blitt enklere og mindre kostnadskrevenende for boligeierne å sette opp noen garasjer og tilbygg.
- De fleste av småhus- og eneboligeierene opplever det som enkelt å finne ut om de fikk lov til å bygge uten å søke

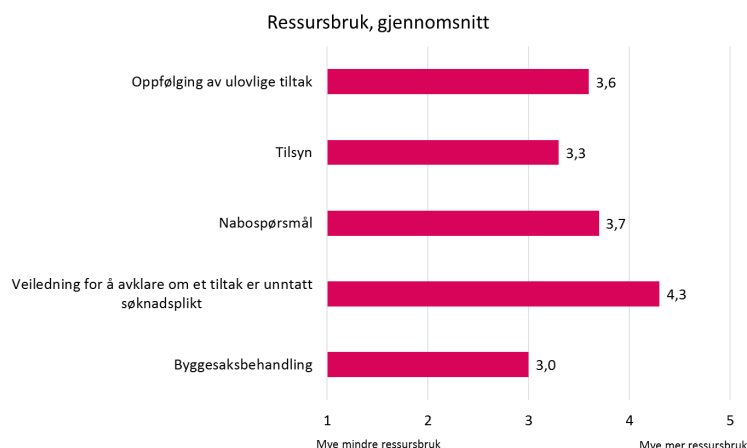
## Negative erfaringer

- Mer ressursbruk på en rekke områder i kommunene
- Mindre oversikt over gjennomførte tiltak
- Usikker kvalitet på gjennomførte tiltak
- Bidrar til et større marked for useriøse, ufaglærte aktører
- Mindre risiko for tilsyn og kontroll
- Liten grad av innrapportering av gjennomførte tiltak, fører til dårligere oversikt og matrikkeldata
- Tross god kjennskap til regelverket, er det mye uklarheter og spørsmål fra boligeiere til både kommunen, leverandører og byggmestere. Dette opptar mye tid for disse.

## Kommuner

Kommunene opplever at det har blitt noe færre byggesøknader etter 1. juli 2015, men bruker mer ressurser enn før på andre oppgaver. Størst ressursøkning har de på veiledning for å avklare om et tiltak er unntatt søknadsplikt, men også nabospørsmål og oppfølging av ulovlige tiltak krever mer ressurser enn før. Grafen til høyre viser gjennomsnittlig svar på omfanget av ressursbruk innen hvert område.

Kommunene opplever at tiltakshaver ikke innrapporterer endelig plassering av frittliggende bygninger som forutsatt, 6 av 10 kommuner svarer at det gjøres i liten eller svært liten grad. Kun 3% svarer at det i stor grad etterfølges. Andelen som savner innrapportering for tilbygg er enda høyere.



«Vi veit ikkje kor mange tiltak som kan vere oppført utan søknad....»

Sitater fra kommuneundersøkelsen

Kommunen får flere forespørsler enn tidligere (før 1. juli 2015), spesielt når det gjelder frittliggende bygninger, tilbygg og nabovarsling.

Kommunene har ikke inntrykk av at regelendringen oppleves som en forenkling for tiltakshaver. Dette står i kontrast til det boligeierne selv sier, men er nok begrunnet i ressursbruken kommunen opplever som følge av veiledning og spørsmål på dette område.

Færre byggesøknader fører til færre inntekter for kommunen i form av gebyrer, samtidig som kommunene opplever at de bruker mer ressurser på henvendelser som gjelder tiltak som ikke bidrar med gebyrer til kommunekassa, gjør at kommunene opplever mer jobb for mindre inntekter.

*"Mer arbeid og mindre inntekter"*

*"Forenklingene" skaper mye forvirring, og de er mer til bry enn til nytte*

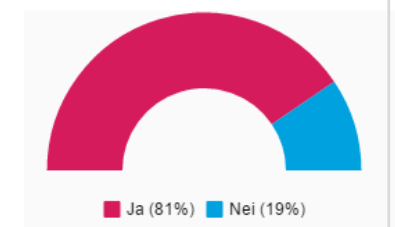
*«Antall ulovlige byggearbeider er økt kraftig. Trur dette skyldes stor mangel på kunnskap hos tiltakshaver»*

## Utbyggere- Enebolig- og småhuseiere

Prognosesenteret har gjennomført en webundersøkelse blant 1010 småhus- og eneboligeiere for å kartlegge deres forhold til og erfaring med forenklingen.

Resultatet fra denne undersøkelsen viser at forenklingen som ble iverksatt 1. juli 2015 er godt kjent blant småhus- og eneboligeiere, åtte av ti sier de kjenner til regelendringen. Det som er mer usikkert er *hvor godt* disse 81% kjenner til hvilke krav som stilles for at fritaket skal være reelt.

8 av 10 kjenner til regelendringen



19% av de som kjente til endringen i byggesreglene har undersøkt eller benyttet muligheten til bygge uten å søke. Av de som har benyttet seg av muligheten har flest bygget bod, garasje eller tilbygg. Av de som planlegger å gjennomføre tiltak planlegger også flest boliggarasje, bod og tilbygg.

De fleste av småhus- og eneboligeiere opplever det som enkelt å finne ut om de fikk lov til å bygge uten å søke, 61% svarer at de opplever det som enkelt eller svært enkelt. Pågangen kommunene og leverandørene merker i form av økt ressursbruk til veiledning for å avklare om et tiltak er unntatt søknadsplikt kan være tegn på at mange tar kontakt med disse for å få svar på sine spørsmål. Noen vil i større grad basere sin kunnskap på mer tabloide saker i mediene og som i mindre grad er basert på detaljer om de egentlige kravene.

*"Veldig mange misoppfatter forhold til plan og bestemmelser. De tror ikke disse gjelder for de har ikke "lest" så langt i forskriften. De leser kun det at de kan bygge tilbygg og frittliggende tiltak uten å søke."*

*«Folk leser de tabloide overskriftene og tolker disse mest mulig gunstig for sine planer»*

*"Sannsynligheten for å sette seg selv i en ulovlig situasjon har økt. Folks kunnskapsnivå er basert på det de får fra et svært lite nyansert media. Folk fleste har i liten grad fått med seg unntakene som gjør at tiltaket likevel blir søknadspliktig.»*

*Sitater fra åpent spørsmål i kommuneundersøkelsen*

Boligeierne opplever i stor grad at forenklingen i byggesaksforskriften bidrar til at det har blitt enklere og mindre kostnadskrevenende å sette opp garasjer og tilbygg. Det vil naturlig nok i utgangspunktet være raskere og enklere for boligeieren å sette opp tiltak når de er fritatt

*«Det finnes en del unntak fra de enkle reglene som man må forholde seg til. Å kartlegge disse unntakene er tidkrevende.»*

*Sitat fra boligeier*

søknadsplikt, men hvis antagelsen om fritak er gjort på feil grunnlag vil ofte prosessen likevel ta lenger tid og være mer kronglete. Byggmesterforbundet har noen refleksjoner rundt dette.

Av de som svarte nei på spørsmålet om de kjente til denne regelendringen, har likevel 3% satt opp bod og 3% har gjort terrengfyllinger/planeringsjobber. 4% planlegger å bygge tilbygg og like mange levegg og 3% planlegger å bygge garasje. Det kan være mange grunner til at disse ikke kjenner til endringen i regelverket, det kan være fordi tiltaket de har gjennomført uansett ikke er søknadspliktig, at de har fått profesjonelle aktører til å ta hele prosessen og derfor ikke har satt seg inn i regelverket, eller at det er gjennomført uten å sjekke kravene og regelverket.

Til tross for at boligeierne selv sier de kjenner godt til regelendringen, opptar de mange ressurser både i kommunene og hos leverandørene med sine spørsmål angående bygging og problemer som oppstår i forbindelse med konflikter med naboer eller med oppføring av tiltak som ikke tilfredsstillende kravene. Mye kan tyde på at boligeierne kjenner til regelendringen, men kanskje ikke i like stor grad har kjennskap til innholdet og kravene som settes.

## Utbyggere- Byggmesterforbundet

Det ble gjennomført et dybdeintervju av en sentral representant i Byggmesterforbundet som hadde mange synspunkter og erfaringer med den omtalte regelendringen.

Forbundet og deres medlemmer er generelt kritisk til den ansvarsforskyvningen som regelendringen har medført- fra profesjonelle aktører til boligeiere. Det er mange forutsetninger som skal innfris for at søknadsfritaket skal gjelde, og som boligeiere i mindre grad har forutsetninger for å sette seg inn i.

Byggmesterforbundet opplever at kvaliteten på det som gjennomføres av denne type tiltak varierer stort, og at usikkerhet når det gjelder kvalitetsnivået etter gjennomføring har økt.

Forbundet opplever at det har blitt en vridning i konkurransesituasjonen som følge av regelendringen, en større del av dette markedet blir ivaretatt av ufaglærte og mindre seriøse aktører. Byggmesterforbundets medlemsbedrifter må i større grad inn å rette opp feil eller bygge om tiltak som er feil oppført i etterkant.

På sikt vil innføring av forenklet regelverk kunne få betydelige samfunnsmessige kostnadskonsekvenser ifølge Byggmesterforbundet. Feil, mangler og avvik, samt mangelfull dokumentasjon i forbindelse med oppføring av forenklede tiltak, vil kunne medføre betydelige kostnader i forhold til feilrettinger og skader på sikt. Udokumenterte tiltak utgjør også en usikkerhet når det kommer til kjøp/salg av boliger, da kjøper i liten grad har kontroll og dokumentasjon på kvaliteten på tiltakene som er gjennomført.

Forbundet foreslår innføring av en enkel meldingsplikt på forenklede tiltak som vil gi kommunene bedre oversikt over hvilke tiltak som kommer, igangsettes og fullføres. Meldingen kan kun inneholde informasjon om type tiltak som skal gjennomføres og hvem som utføre arbeidet. Dette gir bedre mulighet for kommunene å gjennomføre tilsyn, samt gjøre det enklere for kommunen å stoppe tiltak som ikke tilfredsstillende kravene i forskriften.

## Leverandører

For garasjeleverandørens del har det vært betydelig flere henvendelser fra potensielle kunder i etterkant av endringen. Henvendelsene kommer til dels som en følge av generelt høyere etterspørsel, men også på grunn av stor usikkerhet blant kundene når det gjelder regelendringene. Leverandørene har lagt ut informasjon om regelendringene og hvilke

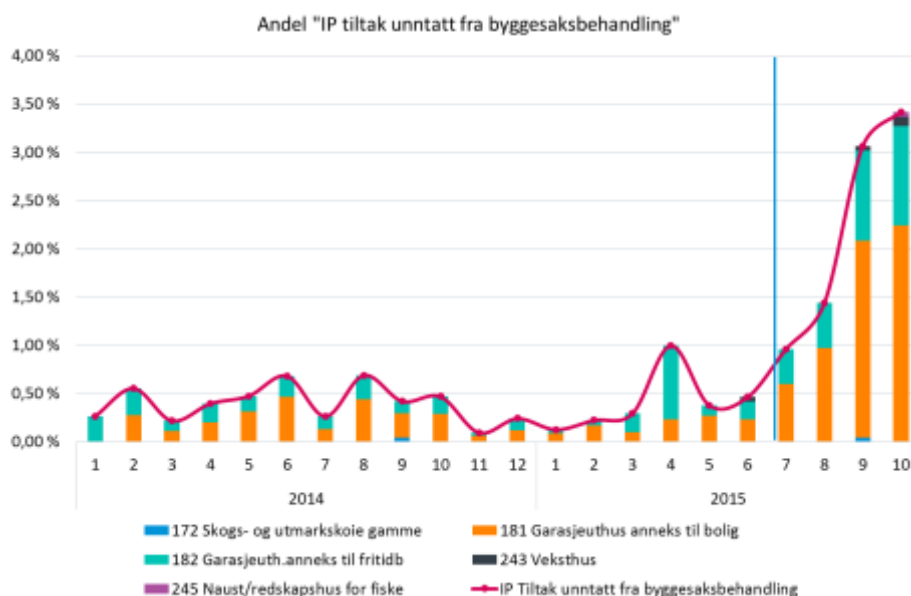
konsekvenser det har for boligeiere på sine hjemmesider, hovedsakelig for å avlaste tiltagende ressursbruk på veiledning og spørsmål angående regelverket.

En garasjeleverandør opplever en vridning på etterspørselen som trolig har sammenheng med regelendringen, mot mindre garasjer som tilfredsstillere kravene til fritak.

## Matrikkel

I henhold til Føringsinstruks for matrikkelen (punkt 6.2.33) skal bygg uten søknadsplikt benyttes for tiltak etter Pbl.§ 20-5, 1- ledd bokstav a. Andelen tiltak med byggstatus «tiltak unntatt byggesaksbehandling» for byggtypene garasjeuthus annekst til bolig og fritidsbolig, skogs- og utmarksgamme og naust/redskapshus for fiske er vist i grafen under. Grafen viser hvordan andelen av byggesaker med denne statusen har utviklet seg gjennom 2014 og 2015, og viser en klar økning etter 1. juli 2015.

Gjennomsnittlig andel i 2014 og frem til og med juni 2015 var på 0,4%, mens det i månedene juli til oktober 2015 var 2,2%.



## Konjunkturer og igangsetting

Det samlede registrerte arealet til boliggarasjer («181 Garasje, uthus, annekst knyttet til bolig» og «182 Garasje, uthus, annekst knyttet til fritidsbolig») har ligget på mellom 800 000 - 900 000 m<sup>2</sup> pr. år de siste 5 årene, der 181 utgjør mesteparten. I Prognosesenterets byggtypelinndeling ligger boliggarasjer i kategorien «Boliggarasjer etc.» sammen med «193 Boligbrakke» og «199 Annen boligbygning/sekundærbolig (f.eks. sekundærbolig reindrift)».

Ettersom det går et skille mellom areal til «bolig» og «annet enn bolig» i registreringen, blir parkeringsarealer i flerbolighus skilt ut og registrert som boliggarasjer. Hvor stor andel dette utgjør er uvisst, men det er ikke urimelig å anta at parkeringskjellere utgjør rundt 1/5 av igangsatte arealet ved dagens nivåer for boligbyggingen. Det er heller ikke kjent hvor mye som oppføres i forbindelse med nybygg, kontra hvor mye som bygges i tilknytning til eksisterende

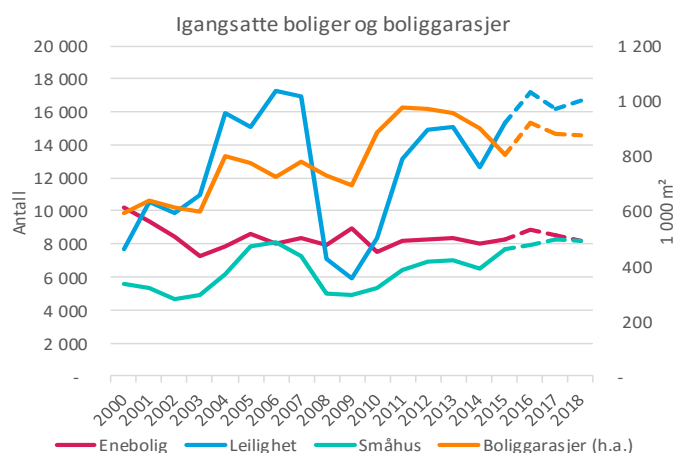
boliger. Om vi legger til grunn at 3 av 4 nye boliger har garasje plass og en snittstørrelse på 20 m<sup>2</sup> garasjeareal pr. bolig, vil om lag halvparten av det igangsatte boliggarasjearealet kunne knyttes til oppføring av nye boliger.

Grafen til høyre viser igangsatt areal til boliggarasjer (kategori 181 og 182) i 1000 kvm i perioden 2002-2016.

Igangsettingen av boliggarasjer samvarierer som vi ser i grafen til høyre, ikke overraskende med igangsettingen av leiligheter og småhus. Bygging av boliggarasjer tilknyttet nye eneboliger, og eksisterende boliger, er mer stabilt.

Ettersom byggearealstatistikken er basert på kommunenes registrering av tillatelser, vil det ikke være mulig å observere eventuelle effekter på byggevolumet av regelendringen i byggearealstatistikken. Den isolerte effekten på registrert igangsatt areal kan derimot beregnes økonometrisk.

Vi setter opp en modell for igangsatt garasjeareal pr. kvartal i perioden 2000k1 og 2016k3, og legger på en dummy i perioden 2015k3 til 2016k3 for å estimere effekten av regelendringen. Etter å ha justert for andre faktorer, som utviklingen i boligbyggingen og boligmassen, sesongvariasjoner og brudd i statistikken, antyder modellen at registreringen av boliggarasjeareal har gått ned med 15-20 %, eller ca. 35 000 m<sup>2</sup> (anslagsvis 1 800 boliggarasjer) pr. kvartal, som følge av regelendringen.







16/7085

**Evaluering av forenkling i SAK av juli 2015 om  
oppføring av mindre byggetiltak som garasjer og  
liknende**

---

Dato: 16.12.2016

---

Konsulenter:

Kåre Elnan

Agnete Hovden

Knut Arild Kjesbu



## Bakgrunn

DiBK skal sende departementet en evaluering av forenklingene i SAK av juli 2015 om oppføring av mindre byggetiltak som garasjer og lignende. For å besvare oppdraget ønsker DiBK å gjennomføre en kartlegging som undersøker om forenklingen har medført mindre ressursbruk for kommunene og om prosess og avklaring for å sette opp mindre tiltak er blitt enklere og mindre kostnadskrevenende for utbyggere.

For å besvare denne oppgaven har vi valgt å gjøre undersøkelser mot de partene som har blitt berørt av regelendringen:

- Kommuner
- Boligeiere
- Byggmestere
- Leverandører

I tillegg har vi sett på hvordan matrikkelføringen har utviklet seg i tråd med dette, samt hvordan utvikling av igangsetting og konjunkturer har utviklet seg.

- Matrikkel
- Konjunkturer og sammenhenger





16/7085

## Forskrift om byggesak

§ 4-1 Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

Oppføring, endring, fjerning, riving og opparbeidelse av tiltak som nevnt nedenfor under bokstav *a* til *d* og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd, er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling. Tiltakshaver har ansvar for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og tillatelser. Tiltaket må heller ikke komme i strid med annet regelverk.

[https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-488/KAPITTEL\\_2-3#\\_§\\_4-1](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-488/KAPITTEL_2-3#_§_4-1)

Tiltak etter denne bestemmelsen kan ikke settes i gang før det er gitt nødvendig tillatelse eller samtykke fra berørte myndigheter. For tiltak unntatt etter bokstav *a* og *b* må plasseringen ikke komme i strid med veglovas bestemmelser om for eksempel avkjøring, frisiktsoner, avstand til veimidte, eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10.

For tiltak etter bokstav *a* og *b* skal tiltakshaver informere kommunen om tiltaket og plasseringen når det er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.



## Hovedfunn og konklusjoner

Kommune Norges erfaringer etter at forenklingen ble innført 1. Juli 2015 er at antall byggesøknader for frittliggende bygninger og tilbygg har gått noe ned, uten at undersøkelsen mot kommunene kan tallfeste omfanget av dette. Prognosesenteret har likevel satt opp en modell som antyder at registreringen av boliggarasjeareal har gått ned med 15-20 %, eller ca. 35 000 m<sup>2</sup> (anslagsvis 1 800 boliggarasjer) pr. kvartal, som følge av regelendringen. Matrikkelføringen viser at andelen byggstatus «tiltak unntatt fra byggesaksbehandling» har økt (for byggtypene garasjeuthus annekst til bolig og fritidsbolig, veksthus, naust/redskapshus og skogs- og utmarkskoie). Samlet for disse byggtypene var andelen i gjennomsnittet i 2014 og 2015 frem t.o.m juni på 0,4%, mens den i perioden juli til oktober 2015 var på 2,2%. Selv om antall søknader til kommunene har gått noe ned, har ressursbruken gått betydelig opp på enkelte områder. Spesielt bruker kommunene nå etter regelendringen, betydelig mer ressurser på veiledning for å avklare om et tiltak som er unntatt søknadsplikt, men også på nabospørsmål og oppfølging av ulovlige tiltak. Til tross for at boligeierne selv sier de kjenner godt til regelendringen, opptar de mange ressurser både i kommunene og hos leverandørene med sine spørsmål og problemer som oppstår i forbindelse med konflikter med naboer eller med oppføring av tiltak som ikke tilfredsstillter kravene. Mye kan tyde på at boligeierne kjenner til regelendringen, men kanskje ikke i like stor grad har kjennskap til innholdet og kravene.

Kommunene har også fått betydelig flere forespørsler etter juli 2015, spesielt når det gjelder frittliggende bygninger, tilbygg og nabovarsling. Kommunene opplever i tillegg at tiltakene i liten grad blir innrapportert i etterkant slik som forutsatt, noe som fører til at kommunene i liten grad har oversikt over faktisk gjennomførte tiltak både i omfang og kvalitet. Søknadsfritaket fører også, i følge Byggmesterforbundet; til et økt næringsgrunnlag for useriøse og ufaglærte aktører. Utbyggere risikerer i liten grad tilsyn og kontroll på tiltak som ikke er søkt om, når kommunen ikke er kjent med tiltaket. Kvaliteten på de tiltakene som er gjennomført er i følge Byggmesterforbundet, svært varierende og vanskelig å etterprøve, de opplever at de må inn for å forbedre eller bygge tiltak på nytt som har blitt gjennomført på en lite fagmessig måte



## Hovedfunn og konklusjoner

### Positive og negative sider

#### Positive



- Færre byggesøknader til kommunene
- God kjennskap til regelen blant boligeiere
- Med forenklingen har det blitt enklere og mindre kostnadskrevenende for boligeierne å sette opp garasjer og tilbygg.
- De fleste småhus- og eneboligeiere opplever det som enkelt å finne ut om de fikk lov til å bygge uten å søke

#### Negative

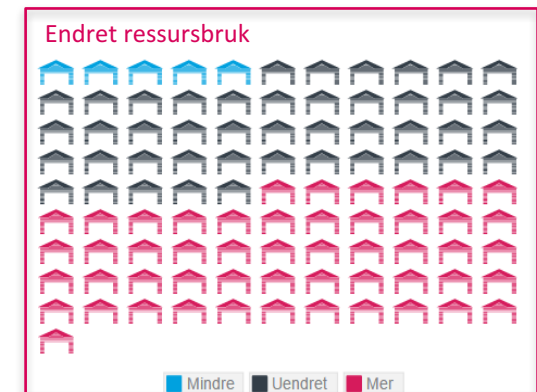
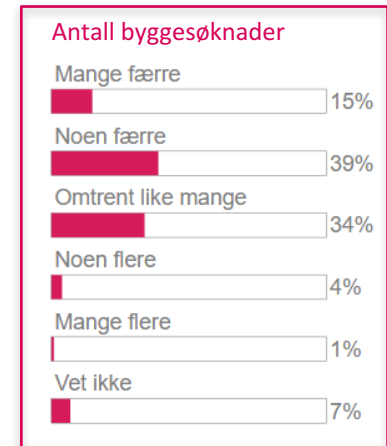


- Mer ressursbruk i kommunene
- Mindre oversikt over gjennomførte tiltak
- Usikker kvalitet på gjennomførte tiltak
- Bidrar til et større marked for useriøse, ufaglærte aktører
- Mindre risiko for tilsyn og kontroll
- Liten grad av innrapportering av gjennomførte tiltak, fører til dårligere oversikt og matrikkeldata
- Tross god kjennskap til regelverket, er det mye uklarheter og spørsmål fra boligeiere til både kommunen, leverandører og byggmestere. Dette opptar mye tid for de profesjonelle aktørene.



## Oppsummering kommuner

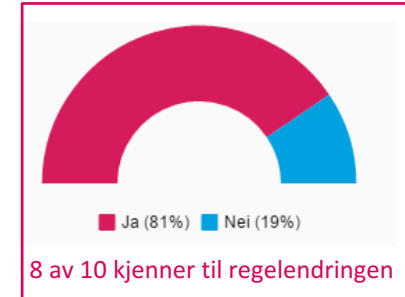
- Webundersøkelse mot norske kommuner gjennomført, 284 svar.
- Kommunene opplever at det har blitt noe færre byggesøknader etter 1. juli 2015, men bruker mer ressurser enn før på andre oppgaver. Størst ressursøkning har de på veiledning for å avklare om et tiltak er unntatt søknadsplikt, men også nabospørsmål og oppfølging av ulovlige tiltak krever mer ressurser enn før.
- Kommunene opplever at tiltakshaver ikke innrapporterer endelig plassering av frittliggende bygninger som forutsatt, 6 av 10 kommuner svarer at det gjøres i liten eller svært liten grad. Kun 3% svarer at det i stor grad etterfølges. Andelen som savner innrapportering for tilbygg er enda høyere.
- Kommunen får flere forespørsler enn tidligere (før 1. juli 2015), spesielt når det gjelder frittliggende bygninger, tilbygg og nabovarsling.
- Kommunene har ikke inntrykk av at regelendringen oppleves som en forenkling for tiltakshaver. Dette står i kontrast til det boligeierne selv sier, men er nok begrunnet i ressursbruken kommunen opplever som følge av veiledning på dette området.





## Oppsummering utbyggere - boligeiere

- Webundersøkelse blant 1 010 småhus- og eneboligeiere gjennomført.
- Forenklingen som ble iverksatt 1. juli 2015 er godt kjent blant småhus- og eneboligeiere, åtte av ti sier de kjenner til regelendringen.
- 19% av disse har undersøkt eller benyttet muligheten til bygge uten å søke
- Av de som har benyttet seg av muligheten, har flest bygget bod, garasje eller tilbygg.
- Av de som planlegger å gjennomføre tiltak planlegger også flest boliggarasje, bod og tilbygg.
- De fleste småhus- og eneboligeiere opplever det som enkelt å finne ut om de fikk lov til å bygge uten å søke, 61% svarer at de opplever det som enkelt eller svært enkelt.
- Boligeierne opplever i stor grad at forenklingen i byggesaksforskriften bidrar til at det har blitt enklere og mindre kostnadskrevende for boligeiere å sette opp garasjer og tilbygg.
- Av de som svarte *nei* på spørsmålet om de kjente til denne regelendringen, har likevel 3% satt opp bod og 3% har gjort terrengfyllinger/planeringsjobber. 4% planlegger å bygge tilbygg og like mange levegg og 3% planlegger å bygge garasje. Det kan være mange grunner til at disse ikke kjenner til endringen i regelverket, det kan være fordi tiltaket de har gjennomført uansett ikke er søknadspliktig, at de har fått profesjonelle aktører til å ta hele prosessen e.l
- Til tross for at boligeierne selv sier de kjenner godt til regelendringen, opptar de mange ressurser både i kommunene og hos leverandørene med sine spørsmål angående bygging og problemer som oppstår i forbindelse med konflikter med naboer eller med oppføring av tiltak som ikke tilfredsstillere kravene. Mye kan tyde på at boligeierne kjenner til regelendringen, men kanskje ikke i like stor grad har kjennskap til innholdet og kravene





## Oppsummering utbyggere Byggmesterforbundet

- Byggmesterforbundet er kritisk til ansvarsforskyvningen som regelendringen innebærer - fra profesjonelle til boligeiere.
- Varierende kvalitet på det som gjennomføres av denne typer tiltak, stor grad av usikkerhet når det gjelder kvaliteten på tiltakene.
- Det har blitt en vridning i konkurransesituasjonen som følge av regelendringen, en større del av dette markedet blir ivaretatt av ufaglærte og mindre seriøse aktører.
- Byggmesterforbundets medlemsbedrifter må i større grad inn å rette opp feil eller bygge om tiltak som er feil oppført i etterkant.
- På sikt vil innføring av forenklet regelverk kunne få betydelige samfunnsmessige kostnadskonsekvenser i følge Byggmesterforbundet. Feil, mangler og avvik, samt mangelfull dokumentasjon i forbindelse med oppføring av forenklete tiltak, vil kunne medføre betydelige kostnader ift. feilrettinger og skader på sikt.
- Udokumenterte tiltak utgjør også en usikkerhet når det kommer til kjøp/salg av boliger. Kjøper har i liten grad kontroll på kvaliteten på tiltakene som er gjennomført
- Forbundet foreslår innføring av en enkel meldingsplikt på forenklete tiltak som vil gi kommunene bedre oversikt over hvilke tiltak som kommer, igangsettes og fullføres. Meldingen kan kun inneholde informasjon om type tiltak som skal gjennomføres og hvem som utføre arbeidet. Dette gir bedre mulighet for kommunene å gjennomføre tilsyn, samt enklere for kommunen å stoppe tiltak som ikke tilfredsstillt kravene i forskriften.





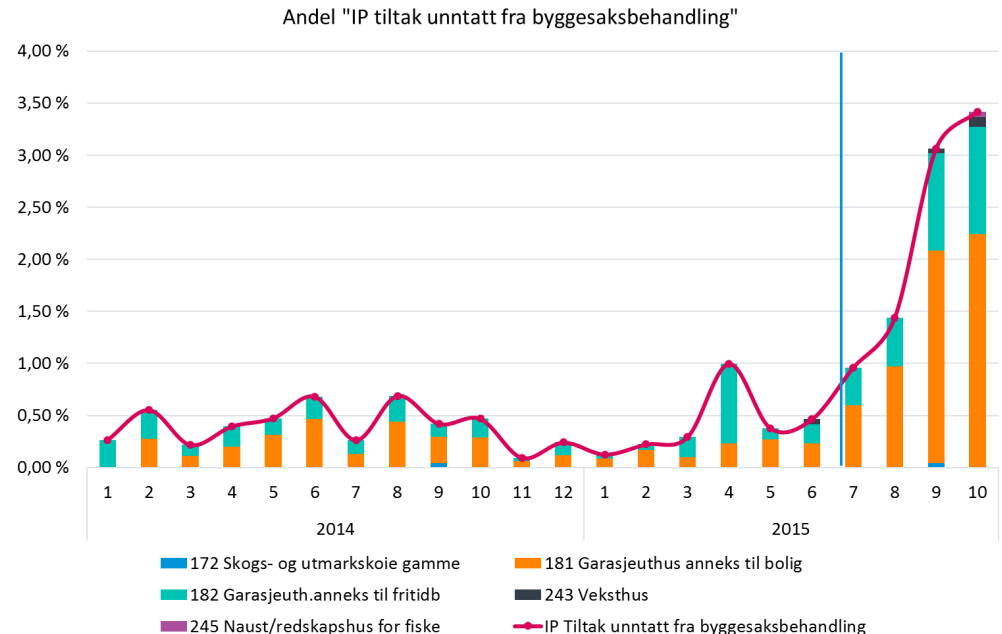
## Oppsummering leverandører

- For garasjeleverandørens del har det vært betydelig flere henvendelser fra potensielle kunder i etterkant av endringen. Henvendelsene kommer dels som en følge av generelt høyere etterspørsel, dels på grunn av stor usikkerhet blant kundene når det gjelder regelendringene.
- Leverandørene har brukt mye ressurser på å besvare spørsmål om regelverket.
- Leverandørene har lagt ut informasjon om regelendringene og hvilke konsekvenser det har for boligeierne på sine hjemmesider, hovedsakelig for å redusere belastningen med tiltagende ressursbruk på veiledning og spørsmål angående regelverket.
- Kundene tilpasser byggingen til å passe regelverket, en vridning i etterspørselen mot mindre garasjer som tilfredsstillere kravene til fritak.
- Garasjeleverandøren har hatt en salgsøkning på garasjer på ca. 10% etter at regelendringen ble innført.
- Ingen merket etterspørselsvridning



## Oppsummering matrikkelanalyse

- I henhold til Føringsinstruks for matrikkelen (punkt 6.2.33) skal bygg uten søknadsplikt benyttes for tiltak etter Pbl. § 20-5, 1- ledd bokstav a.
- Andelen tiltak med byggstatus «IP tiltak unntatt byggesaksbehandling» for byggtypene garasje, uthus annekst til bolig og fritidsbolig, skogs- og utmarksgamme og naust/redskapshus for fiske har vist en klar økning etter 1. juli 2015.
- Likevel er det mye som tyder på at det finnes en del mørketall her, og mange av tiltakene blir aldri registrert i matrikkelen. Sitatene under henviser til denne problemstillingen.



Sitat fra åpent spørsmål i kommuneundersøkelsen som henviser til mangledne føring av matrikkeldata:  
«Matrikkelkartet blir meir mangelfullt når kommunen ikkje får inn opplysningar av byggverk»  
«Matrikkelen blir ikke ajourført fordi tiltak ikke blir meldt inn som forutsatt.»



## Oppsummering konjunkturedringer og igangsetting

Oljeprisfallet og den påfølgende konjunkturedgangen har påvirket boligmarkedet i overraskende liten grad. Det er egentlig kun boligmarkedet i Stavanger og omegn som kan sies å ha blitt påvirket negativt, mens resten av landet har opplevd sterk prisvekst og økt igangsetting det siste året. Etterspørselsdriverne er lav rente, lav arbeidsledighet utenom på Sør-Vestlandet og befolkningsvekst med økende urbanisering. Tilbudssiden har imidlertid begynt å endre seg, og ser endelig ut til å respondere på de økte prisene. På tross av svært usikre tider med lav vekst i norsk økonomi, holder nyboligmarkedet seg overraskende stabilt og tilsynelatende adskilt fra resten av økonomien.

Det samlede registrerte arealet til Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig (181) og fritidsbolig (182) har ligget på mellom 800 000 - 900 000 m<sup>2</sup> pr. år de siste 5 årene, der 181 utgjør mesteparten. Ettersom det går et skille mellom areal til «bolig» og «annet enn bolig» i registreringen, blir parkeringsarealer i flerbolighus skilt ut og registrert som boliggarasjer. Hvor stor andel dette utgjør er uvisst, men det er ikke urimelig å anta at parkeringskjellere utgjør rundt 1/5 av igangsatte arealet ved dagens nivåer for boligbyggingen. Det er heller ikke kjent hvor mye som oppføres i forbindelse med nybygg, kontra hvor mye som bygges i tilknytning til eksisterende boliger. Om vi legger til grunn at 3 av 4 nye boliger har garasjeplass og en snittstørrelse på 20 m<sup>2</sup> garasjeareal pr. bolig, vil om lag halvparten av det igangsatte boliggarasjearealet kunne knyttes til oppføring av nye boliger. Ettersom byggearealstatistikken er basert på kommunenes registrering av tillatelser, vil det ikke være mulig å observere eventuelle effekter på byggevolumet av regelendringen i byggearealstatistikken. Den isolerte effekten på registrert igangsatt areal kan derimot beregnes økonometrisk. Prognosesenteret har satt opp en modell som antyder at registreringen av boliggarasjeareal har gått ned med 15-20 %, eller ca. 35 000 m<sup>2</sup> (anslagsvis 1 800 boliggarasjer) pr. kvartal, som følge av regelendringen.



**Prognosesenteret**

16/7085

# Kommuneundersøkelsen

---

Høst 2016

---

Resultater fra undersøkelsen mot norske kommuner gjennomført november 2016.



Har kommunen registrert færre eller flere byggesøknader uten ansvarsrett det første året etter endringen 1. juli 2015, sammenlignet med året før regelendringen?

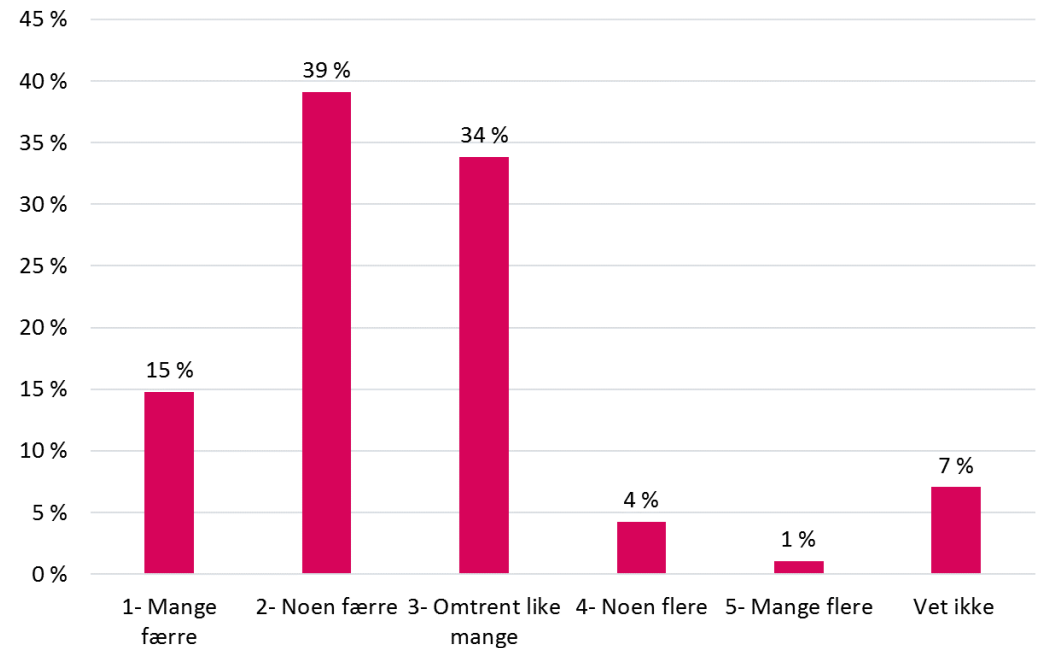
## Frittliggende bygninger

Vel halvparten av kommunene i undersøkelsen opplever at det har blitt færre søknader, kun 5% opplever at det har blitt flere.

Det er kommunene med flest innbyggere (over 50 000) som i størst grad opplever økt mengde søknader uten ansvarsrett etter 1. juli.

Det er Vestfold og Buskerud som i størst grad opplever færre antall byggesaker, mens Svalbard, Aust Agder, Finnmark, og Rogaland i minst grad gjør det.

Frittliggende bygninger



	Under 2 500	2 500 - 5 000	5 000-10 000	10 000-20 000	20 000-50 000	over 50 000	Totalsum
1- Mange færre	6 %	14 %	23 %	13 %	31 %	0 %	15 %
2- Noen færre	30 %	45 %	38 %	56 %	35 %	30 %	39 %
3- Omtrent like mange	58 %	26 %	27 %	18 %	23 %	30 %	34 %
4- Noen flere	1 %	8 %	2 %	8 %	0 %	20 %	4 %
5- Mange flere	0 %	5 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %
Vet ikke	5 %	3 %	11 %	5 %	12 %	20 %	7 %
Totalsum	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Gjennomsnitt	2,6	2,4	2,1	2,2	1,9	2,9	2,3



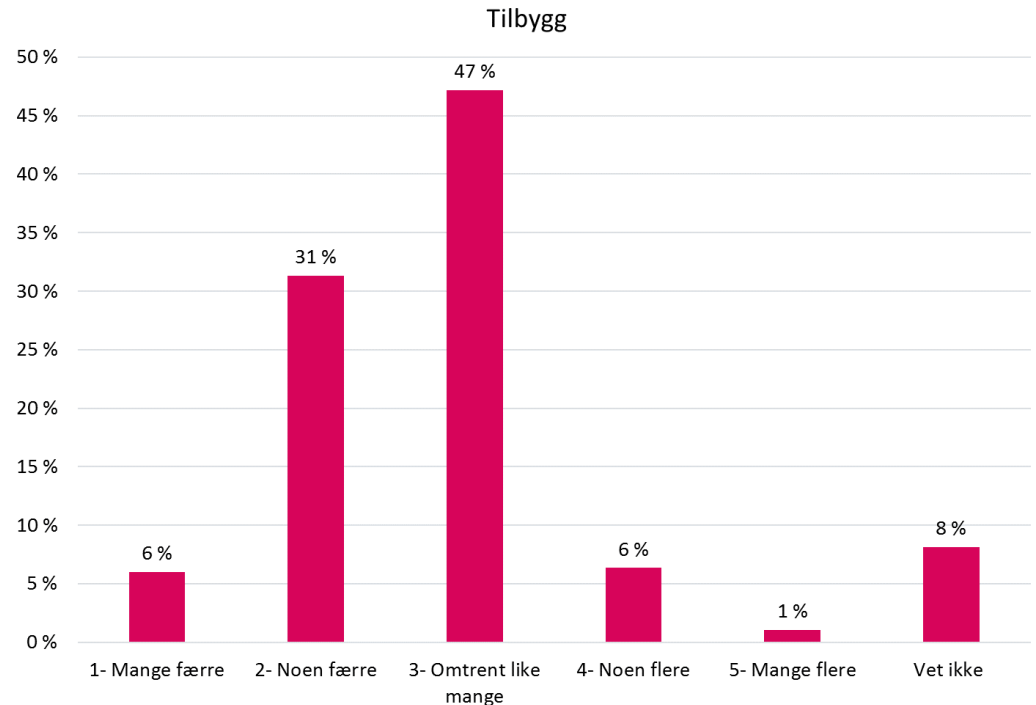
*Har kommunen registrert færre eller flere byggesøknader uten ansvarsrett det første året etter endringen 1. juli 2015, sammenlignet med året før regelendringen?*

## Tilbygg

37% av kommunene i undersøkelsen opplever at det har blitt færre søknader om tilbygg, 7% opplever at det har blitt flere.

Det er kommunene med flest innbyggere som i størst grad opplever en økt mengde søknader om tilbygg uten ansvarsrett etter 1. juli.

Det er Oppland og Vestfold som i størst grad merker færre søknader.



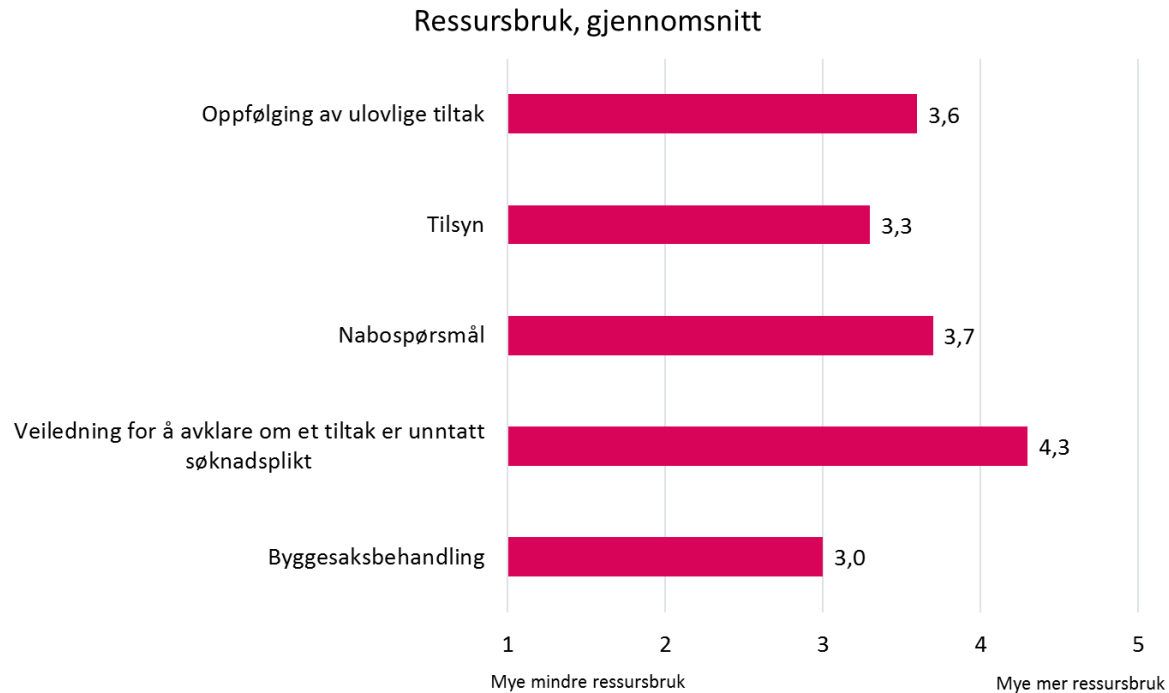
	Under 2 500	2 500 - 5 000	5 000-10 000	10 000-20 000	20 000-50 000	over 50 000	Totalsum
1- Mange færre	4%	3%	9%	3%	19%	0%	6%
2- Noen færre	16%	37%	39%	41%	35%	20%	31%
3- Omtrent like mange	70%	38%	39%	44%	31%	30%	47%
4- Noen flere	4%	14%	2%	5%	0%	30%	6%
5- Mange flere	1%	2%	0%	0%	4%	0%	1%
Vet ikke	5%	6%	11%	8%	12%	20%	8%
Totalsum	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Gjennomsnitt	2,8	2,7	2,4	2,6	2,3	3,1	2,6



*Har kommunen opplevd økt eller redusert ressursbruk på følgende områder det første året etter 1. juli 2015, sammenlignet med året før regelendringen?*

## Ressursbruk

Kommunene merker størst økning i ressursbruken når det gjelder veiledning for å avklare om et tiltak er unntatt søknadsplikt, men bruker også i gjennomsnitt nå mer ressurser på nabospørsmål, oppfølging av ulovlige tiltak og tilsyn. Ressursbruken på byggesaksbehandling er i gjennomsnitt uendret.





## Kommuneundersøkelsen

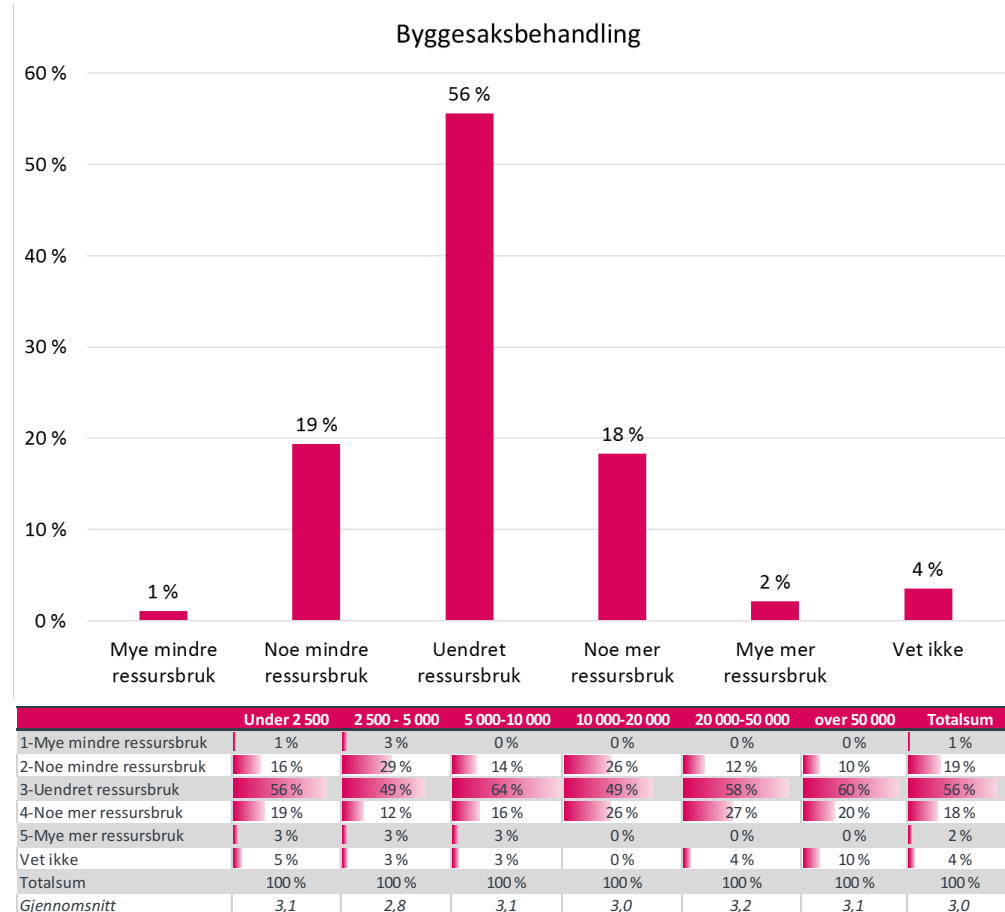
Har kommunen opplevd økt eller redusert ressursbruk på følgende områder det første året etter 1. juli 2015, sammenlignet med året før regelendringen?

### Ressursbruk byggesaksbehandling

56% av kommunen svarer at de bruker like mye ressurser som før 1. juli 2015, på byggesaksbehandling.

En av fem kommuner bruker mer ressurser på byggesaksbehandling etter 1. juli 2015, og like stor andel bruker mindre ressurser. Det er ingen store forskjeller på store og små kommuner på dette punktet.

Det er kommunene i Nord-Norge som i størst grad bruker mindre ressurser enn før.





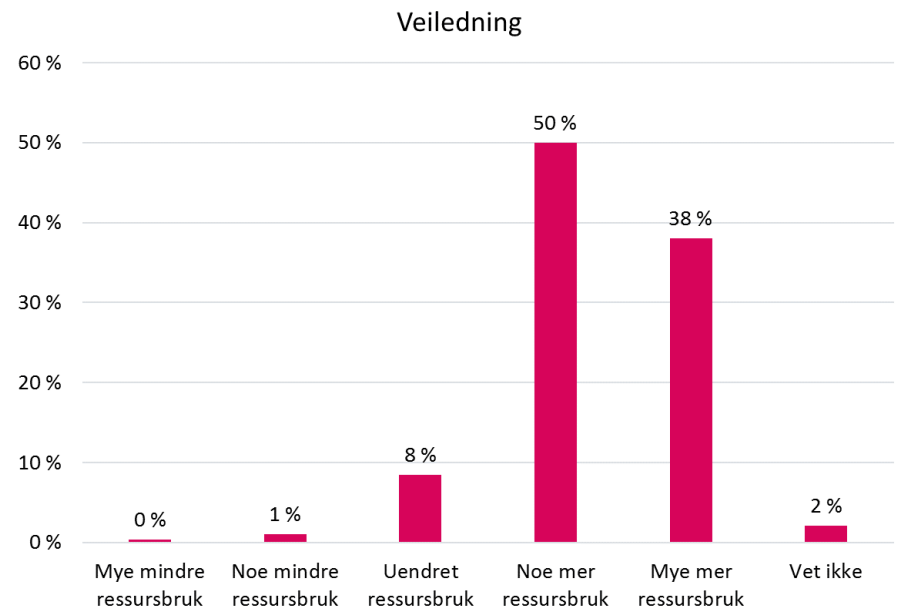


Har kommunen opplevd økt eller redusert ressursbruk på følgende områder det første året etter 1. juli 2015, sammenlignet med året før regelendringen?

## Ressursbruk. Veiledning for å avklare om et tiltak er unntatt søknadsplikt

Kommunene bruker betydelig mer ressurser på veiledning for å avklare om et tiltak er unntatt søknadsplikt, 88% av kommune angir at de bruker *mer* ressurser etter at forenklingen trådte i kraft 1. juli 2015.

Ingen av de største kommunene (over 50 000) bruker *mye* mer ressurser på dette område, i motsetning til de øvrige kommunestørrelsene. Det er innlandskommunene (i Hedmark, Oppland og Buskerud) som oppgir at de i størst grad bruker mer ressurser på veiledning.



	Under 2 500	2 500 - 5 000	5 000-10 000	10 000-20 000	20 000-50 000	over 50 000	Totalsum
1-Mye mindre ressursbruk	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2-Noe mindre ressursbruk	0%	5%	0%	0%	0%	0%	1%
3-Uendret ressursbruk	13%	6%	9%	3%	4%	20%	8%
4-Noe mer ressursbruk	51%	49%	42%	51%	58%	70%	50%
5-Mye mer ressursbruk	34%	38%	44%	46%	38%	0%	38%
Vet ikke	1%	2%	5%	0%	0%	10%	2%
Totalsum	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Gjennomsnitt	4,2	4,2	4,4	4,4	4,3	3,8	4,3

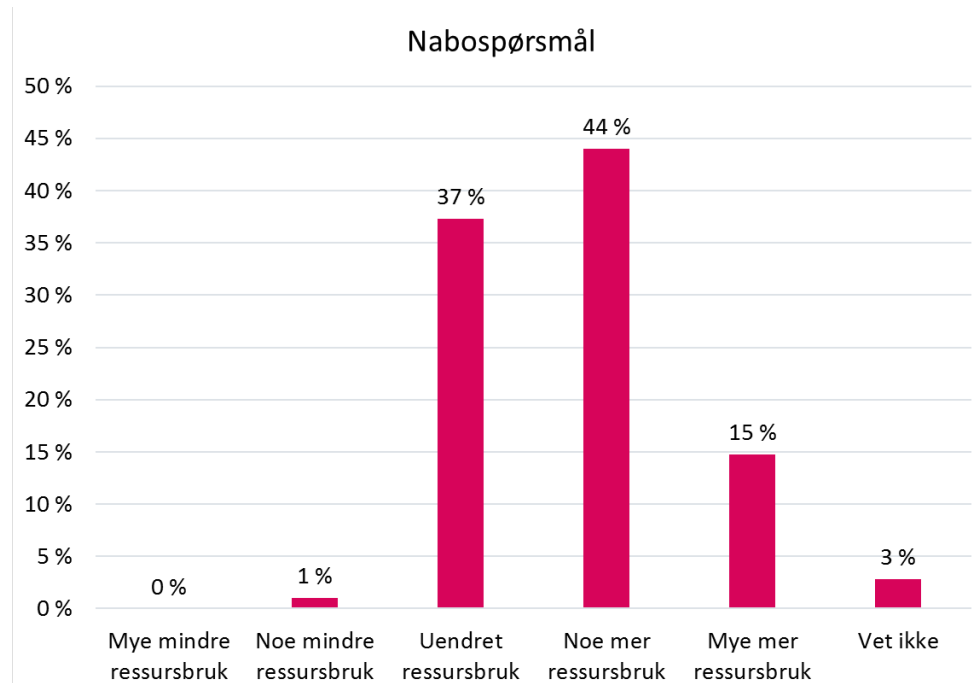


Har kommunen opplevd økt eller redusert ressursbruk på følgende områder det første året etter 1. juli 2015, sammenlignet med året før regelendringen?

## Ressursbruk. Spørsmål fra naboer

60% av kommunene bruker mer ressurser nå på spørsmål fra naboer, 37% bruker like mye ressurser på dette som før. Kun 1% sier de bruker mindre tid på dette enn før 1. juli 2015.

Det er kommunene med mellom 10 000 og 20 000 innbyggere som har merket størst økning i ressursbruk på dette område. Sørlandskommunene ser ut til å ha størst ressursøkning på dette feltet.



	Under 2 500	2 500 - 5 000	5 000-10 000	10 000-20 000	20 000-50 000	over 50 000	Totalsum
1-Mye mindre ressursbruk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2-Noe mindre ressursbruk	0%	3%	2%	0%	0%	0%	1%
3-Uendret ressursbruk	53%	34%	30%	23%	35%	50%	37%
4-Noe mer ressursbruk	33%	45%	55%	49%	46%	40%	44%
5-Mye mer ressursbruk	14%	12%	11%	28%	19%	0%	15%
Vet ikke	1%	6%	3%	0%	0%	10%	3%
Totalsum	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Gjennomsnitt	3,6	3,7	3,8	4,1	3,8	3,4	3,7



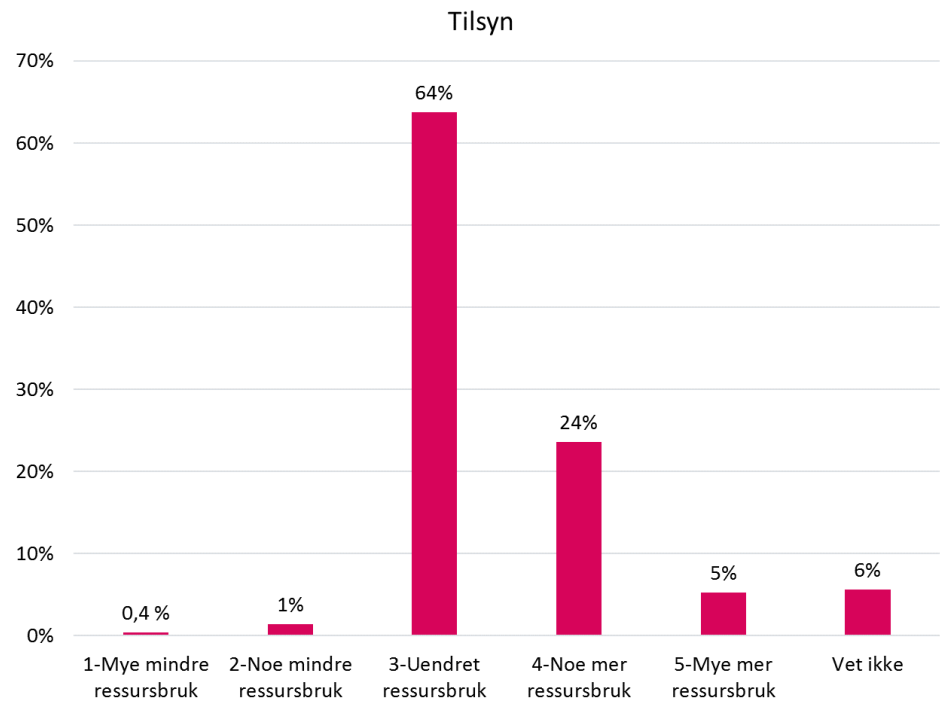
Har kommunen opplevd økt eller redusert ressursbruk på følgende områder det første året etter 1. juli 2015, sammenlignet med året før regelendringen?

## Ressursbruk. Tilsyn

64% av kommunene i undersøkelsen sier de bruker like store ressurser på tilsyn nå som før 1. juli 2015, 29% sier du bruker mer.

Når det gjelder tilsyn er det en større andel av de største kommunene som bruker mer ressurser på tilsyn nå enn før.

Innlandskommune har hatt størst ressursøkning når det gjelder tilsyn.



	Under 2 500	2 500 - 5 000	5 000-10 000	10 000-20 000	20 000-50 000	over 50 000	Totalsum
1-Mye mindre ressursbruk	0 %	0 %	0 %	0 %	4 %	0 %	0 %
2-Noe mindre ressursbruk	5 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %
3-Uendret ressursbruk	73 %	68 %	66 %	59 %	42 %	30 %	64 %
4-Noe mer ressursbruk	14 %	20 %	22 %	31 %	42 %	60 %	24 %
5-Mye mer ressursbruk	4 %	6 %	5 %	8 %	8 %	0 %	5 %
Vet ikke	5 %	6 %	8 %	3 %	4 %	10 %	6 %
Totalsum	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Gjennomsnitt	3,2	3,3	3,3	3,5	3,5	3,7	3,3



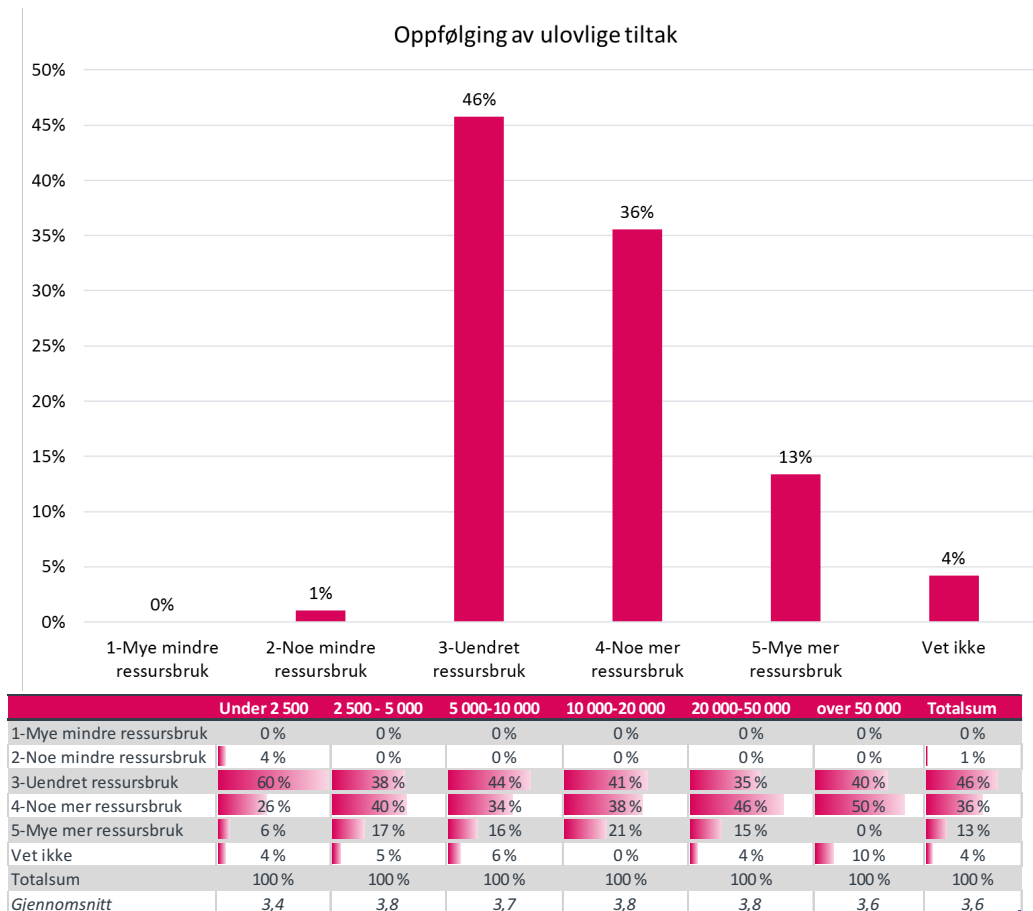
Har kommunen opplevd økt eller redusert ressursbruk på følgende områder det første året etter 1. juli 2015, sammenlignet med året før regelendringen?

## Ressursbruk. Oppfølging av ulovlige tiltak

Kommunene bruker også mer ressurser på oppfølging av ulovlige tiltak etter 1. juli 2015. Nær 50% av kommunene i utvalget sier de bruker mer ressurser enn før, mens 46% sier ressursbruken er uendret.

De minste kommunene har minst ressursøkning på dette området, trolig fordi ting er mer synlig i små kommuner.

Også på dette feltet er det innlandskommunene som oppgir at de i størst grad har økt bruk av ressurser.





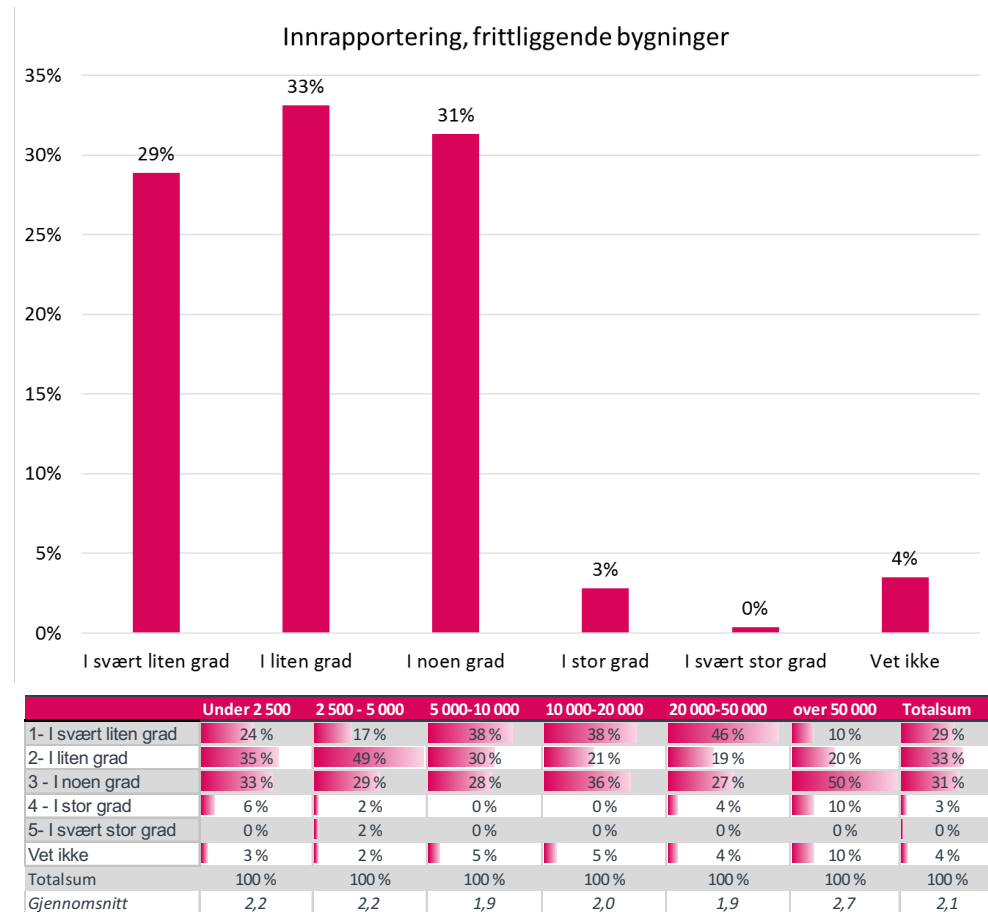
*Tiltakshaver skal informere kommunen om endelig plassering av unntatte frittliggende bygninger og tilbygg, slik at det kan føres inn i kommunens kartgrunnlag. I hvilken grad har kommunen inntrykk av at tiltakshaver rapporterer inn dette etter 1. juli 2015?*

## Innrapportering, frittliggende bygninger.

62% av kommune svarer at tiltakshaver i liten eller svært liten grad innrapporterer endelig plassering av frittliggende bygninger slik som forutsatt. Kun 3% svarer at dette i stor grad etterfølges.

De største kommunene er mest fornøyd med innrapporteringen, men kun 10% av disse sier likevel at det innrapporteres i stor grad.

Det er Vestlandskommunene som i størst grad oppgir at tiltakshaver ikke rapporterer inn tiltak, 30% av disse kommunene svarer at tiltakshaver i liten eller svært liten grad innrapporterer dette.





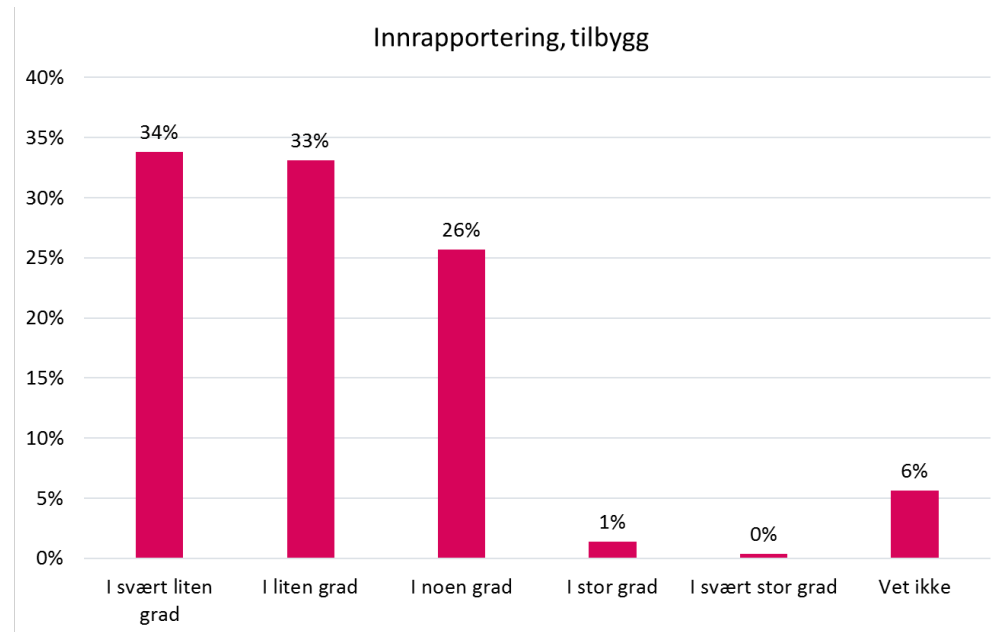
*Tiltakshaver skal informere kommunen om endelig plassering av unntatte frittliggende bygninger og tilbygg, slik at det kan føres inn i kommunens kartgrunnlag. I hvilken grad har kommunen inntrykk av at tiltakshaver rapporterer inn dette etter 1. juli 2015?*

## Innrapportering, tilbygg.

Heller ikke når det gjelder innrapportering av tilbygg har kommune erfart at dette gjøres i stor grad. 67% av kommunene sier at det gjøres i liten eller svært liten grad. Kun 1 % svarer at det gjøres i stor grad.

70% av kommunene med 20 000- 50 000 innbyggere sier at det innrapporteres i liten eller svært liten (62%) grad.

Sørlandsfylkene har høyest andel som angir at dette gjøres i liten /svært liten grad.



	Under 2 500	2 500 - 5 000	5 000-10 000	10 000-20 000	20 000-50 000	over 50 000	Totalsum
I svært liten grad	31%	20%	41%	38%	62%	10%	34%
I liten grad	33%	51%	30%	28%	8%	30%	33%
I noen grad	29%	20%	23%	26%	27%	50%	26%
I stor grad	4%	2%	0%	0%	0%	0%	1%
I svært stor grad	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%
Vet ikke	4%	6%	6%	8%	4%	10%	6%
Totalsum	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Gjennomsnitt	2,1	2,1	1,8	1,9	1,6	2,4	2,0

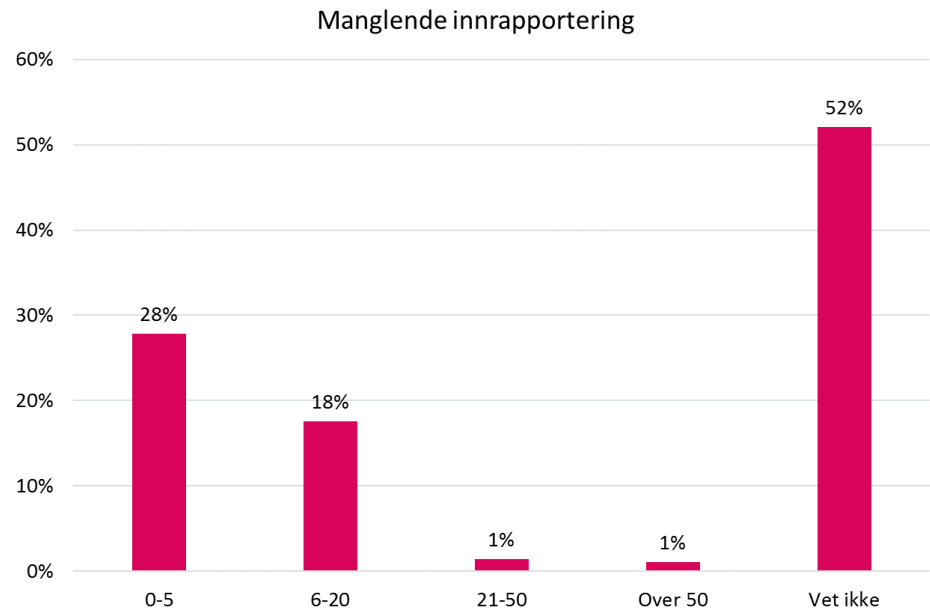


*Hvor mange tilfeller av manglende innrapportering har kommunen oppdaget siden 1. juli 2015, for eksempel på bakgrunn av flyfoto?*

## Manglende innrapportering

Over halvparten av kommunene vet ikke hvor mange tilfeller av manglende innrapportering som er oppdaget siden 1. juli 2015, for eksempel på bakgrunn av flyfoto.

Hele 70% av de største kommunene vet ikke hvor mange tilfeller av manglende innrapportering det er snakk om.



	Under 2 500	2 500 - 5 000	5 000-10 000	10 000-20 000	20 000-50 000	over 50 000	Totalsum
0-5	39%	42%	16%	18%	15%	0%	28%
6-20	16%	18%	22%	15%	8%	30%	18%
21-50	0%	0%	3%	0%	8%	0%	1%
Over 50	0%	2%	2%	3%	0%	0%	1%
Vet ikke	45%	38%	58%	64%	69%	70%	52%
Totalsum	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

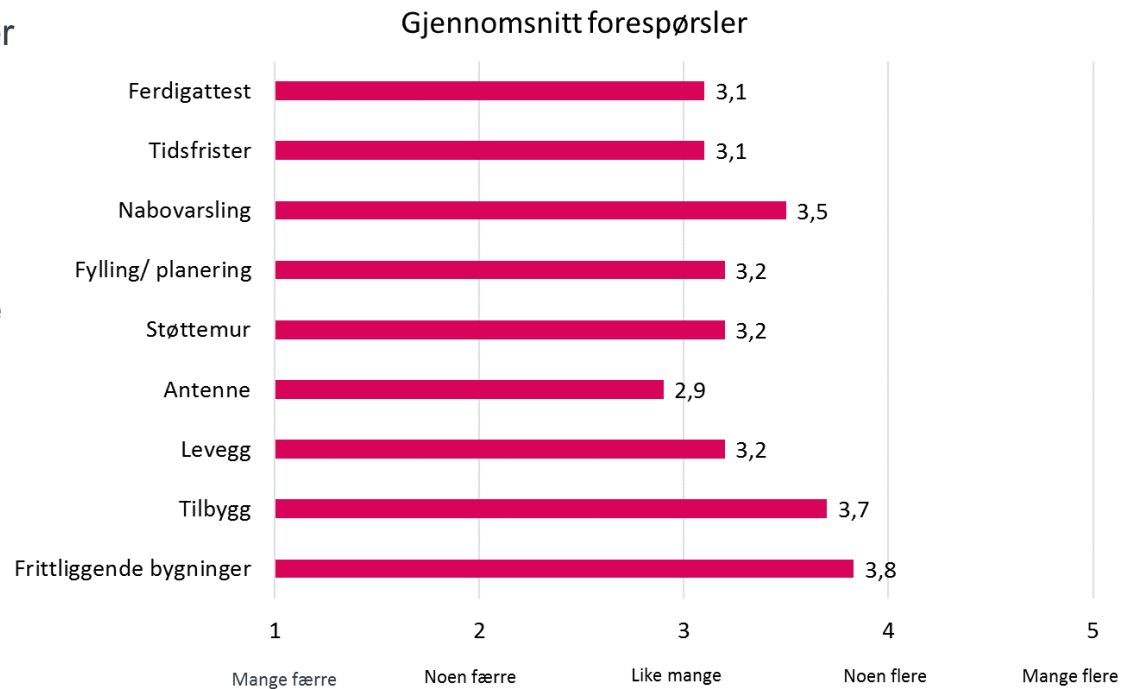


Har dere inntrykk av at dere får flere eller færre spørsmål/forespørsler på følgende områder etter endringen 1. juli 2015, sammenlignet med før endringen ?

## Forespørsler, totalt

Antall forespørsler når det gjelder frittliggende bygninger og tilbygg har økt mest.

Grafen til høyre viser gjennomsnittlig svarscore for de ulike typene forespørsler. På de neste sidene skal vi gå nærmere inn på de ulike formene for forespørsler.







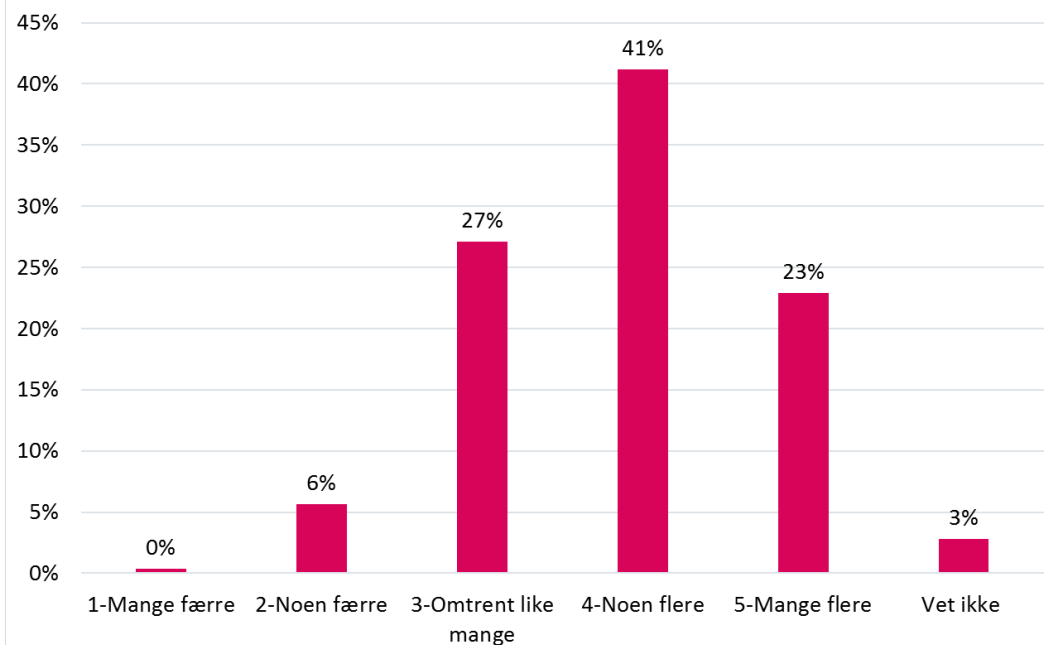
Har dere inntrykk av at dere får flere eller færre spørsmål/forespørsler på følgende områder etter endringen 1. juli 2015, sammenlignet med før endringen ?

## Forespørsler, frittliggende bygninger

Antall forespørsler angående frittliggende bygninger er høyere enn før, 64% av kommunene angir at det er noen eller mange flere forespørsler angående dette. Kun 6% har færre henvendelser.

Det er de største kommunene som har minst økning i forespørsler angående frittliggende bygninger, noe som er naturlig ettersom det her er en høyere andel leiligheter. Det er kommunene på Sørlandet og Innlandet som har størst økning i antall forespørsler.

Forespørsler, frittliggende bygninger



	Under 2 500	2 500 - 5 000	5 000-10 000	10 000-20 000	20 000-50 000	over 50 000	Totalsum
1-Mange færre	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%
2-Noen færre	5%	9%	5%	8%	0%	0%	6%
3-Omtrent like mange	29%	22%	30%	23%	27%	50%	27%
4-Noen flere	46%	43%	28%	54%	35%	40%	41%
5-Mange flere	19%	25%	30%	15%	35%	0%	23%
Vet ikke	1%	2%	6%	0%	4%	10%	3%
Totalsum	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Gjennomsnit	3,8	3,8	3,9	3,8	4,1	3,4	3,8



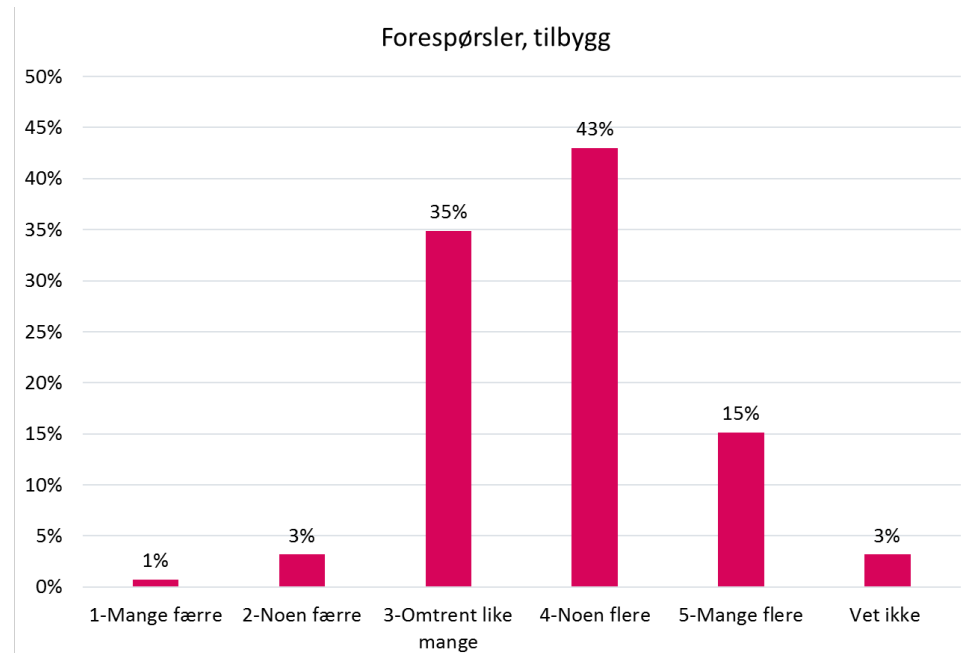
## Kommuneundersøkelsen

Har dere inntrykk av at dere får flere eller færre spørsmål/forespørsler på følgende områder etter endringen 1. juli 2015, sammenlignet med før endringen ?

### Forespørsler, tilbygg

58% av kommunene har merket en økning i antall forespørsler angående tilbygg. Det er de største byene som i minst grad har merket økning.

Også når det gjelder forespørsler om tilbygg er det de største kommunene som har minst økning, noe som er naturlig ettersom det her er en høyere andel leiligheter. Innlands-kommunene har merket størst økning av forespørsler angående tilbygg, 67% av disse kommunene har opplevd flere eller mange flere forespørsler.



	Under 2 500	2 500 - 5 000	5 000-10 000	10 000-20 000	20 000-50 000	over 50 000	Totalsum
1-Mange færre	1%	0%	2%	0%	0%	0%	1%
2-Noen færre	3%	3%	3%	8%	0%	0%	3%
3-Omtrent like mange	36%	37%	31%	26%	42%	50%	35%
4-Noen flere	43%	38%	42%	59%	35%	40%	43%
5-Mange flere	16%	18%	16%	8%	19%	0%	15%
Vet ikke	1%	3%	6%	0%	4%	10%	3%
Totalsum	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Gjennomsnitt	3,7	3,7	3,7	3,7	3,8	3,4	3,7



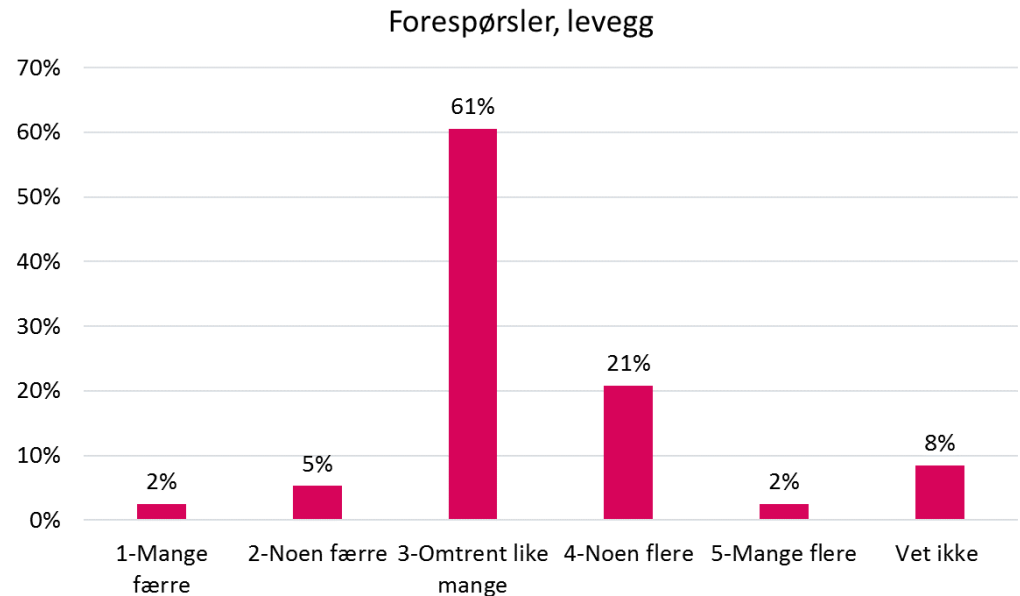
## Kommuneundersøkelsen

Har dere inntrykk av at dere får flere eller færre spørsmål/forespørsler på følgende områder etter endringen 1. juli 2015, sammenlignet med før endringen ?

### Forespørsler, levegg

61% av kommunene sier det er omtrent like mange forespørsler om levegger som tidligere, 21% sier at det er noen flere forespørsler om levegger.

Det er ingen store forskjeller mellom kommunestørrelser på omfanget av forespørsler angående levegger.



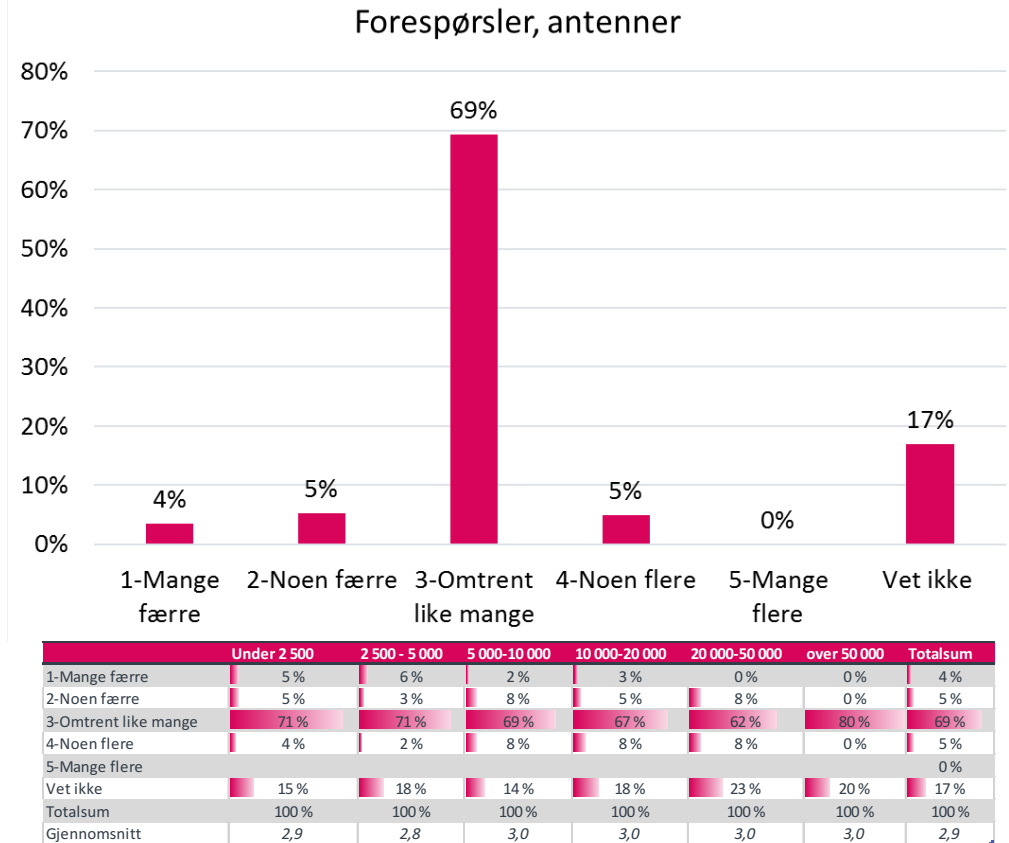
	Under 2 500	2 500 - 5 000	5 000-10 000	10 000-20 000	20 000-50 000	over 50 000	Totalsum
1-Mange færre	4 %	3 %	2 %	3 %	0 %	0 %	2 %
2-Noen færre	6 %	6 %	6 %	3 %	4 %	0 %	5 %
3-Omtrent like mange	69 %	54 %	61 %	59 %	54 %	60 %	61 %
4-Noen flere	10 %	22 %	20 %	33 %	35 %	20 %	21 %
5-Mange flere	4 %	3 %	2 %	3 %	0 %	0 %	2 %
Vet ikke	8 %	12 %	9 %	0 %	8 %	20 %	8 %
Totalsum	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Gjennomsnitt	3,0	3,2	3,2	3,3	3,3	3,3	3,2



Har dere inntrykk av at dere får flere eller færre spørsmål/forespørsler på følgende områder etter endringen 1. juli 2015, sammenlignet med før endringen ?

## Forespørsler, antenne

Forespørsler om tiltak som gjelder antenner er lite endret, 69% svarer at det er omtrent like mange som før. Forskjellene er heller ikke store mellom store og små kommuner.

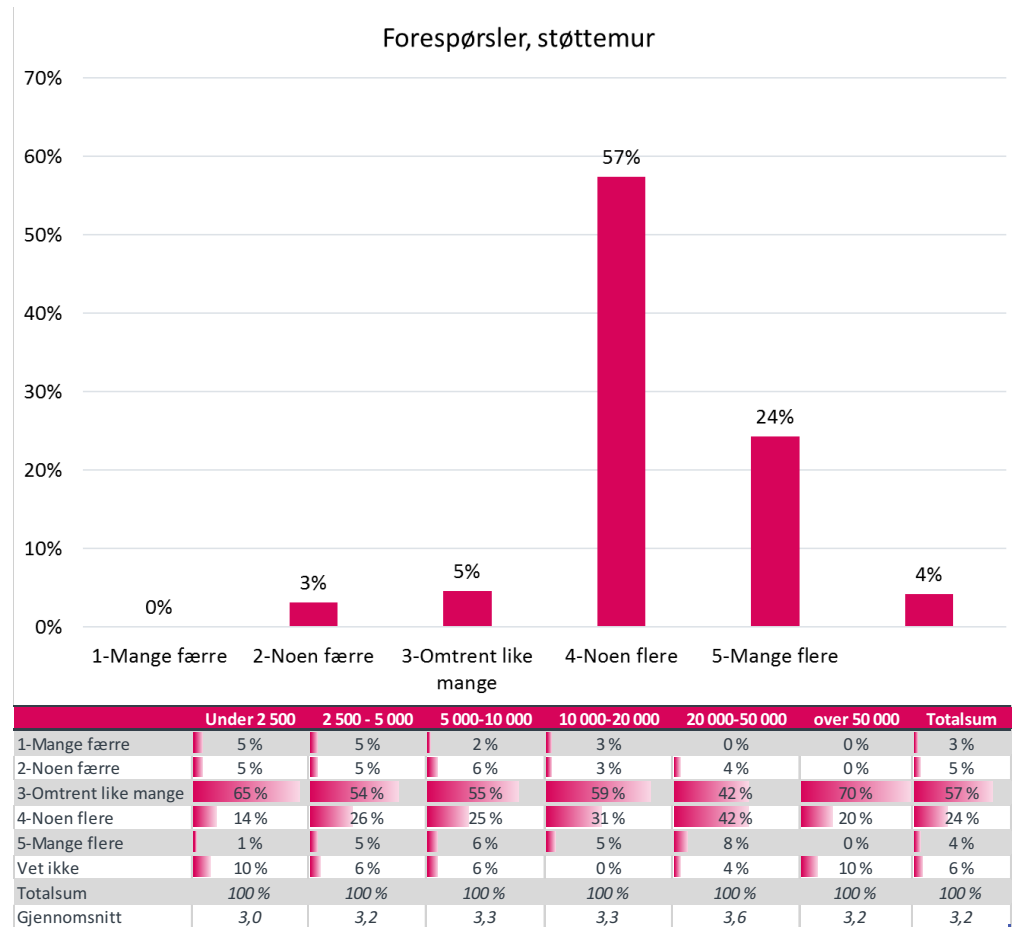




Har dere inntrykk av at dere får flere eller færre spørsmål/forespørsler på følgende områder etter endringen 1. juli 2015, sammenlignet med før endringen ?

## Forespørsler, støttemur

81% av kommunene sier de har noen eller mange flere henvendelser når det gjelder spørsmål om støttemur, kun 3% sier de har færre forespørsler om dette temaet. Det er størst økning i kommuner med mellom 20 000 og 50 000 innbyggere.



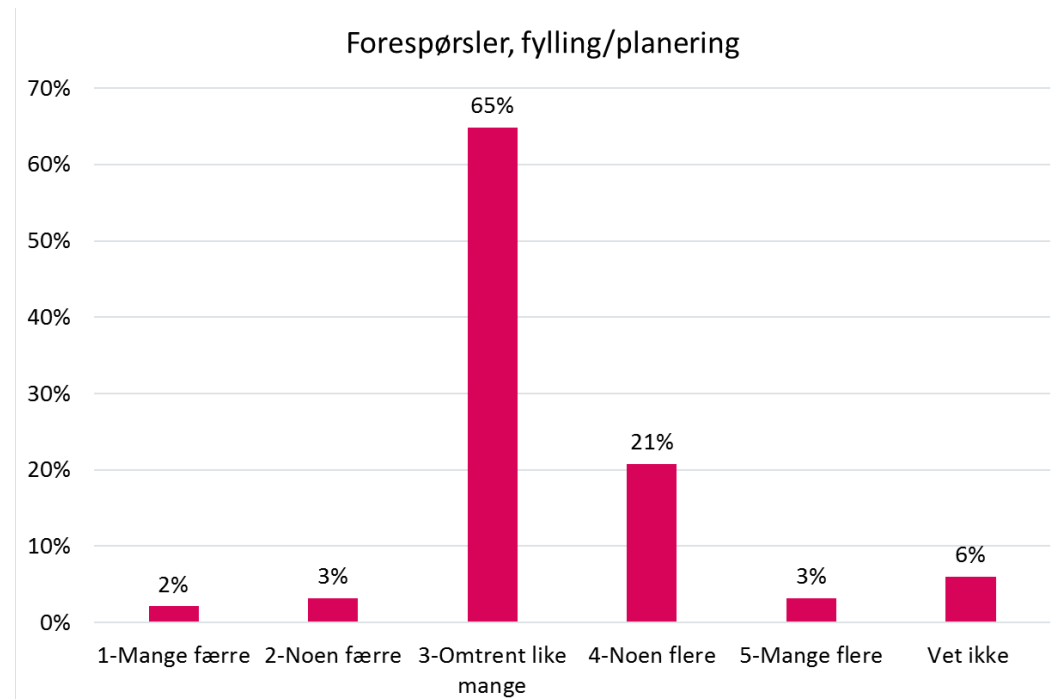


Har dere inntrykk av at dere får flere eller færre spørsmål/forespørsler på følgende områder etter endringen 1. juli 2015, sammenlignet med før endringen ?

## Forespørsler, fyllinger/planeringer

65% av kommunene har omtrent like mange forespørsler angående fyllinger og/eller planeringer som før 1. juli 2015.

Kommunestørrelsen har ingen stor generell betydning på omfanget av forespørsler.



	Under 2 500	2 500 - 5 000	5 000-10 000	10 000-20 000	20 000-50 000	over 50 000	Totalsum
1-Mange færre	3%	3%	3%	0%	0%	0%	2%
2-Noen færre	4%	5%	5%	0%	0%	0%	3%
3-Omtrent like mange	69%	60%	56%	72%	73%	70%	65%
4-Noen flere	18%	23%	22%	28%	15%	10%	21%
5-Mange flere	0%	6%	6%	0%	4%	0%	3%
Vet ikke	8%	3%	8%	0%	8%	20%	6%
Totalsum	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Gjennomsnitt	3,1	3,3	3,3	3,3	3,3	3,1	3,2

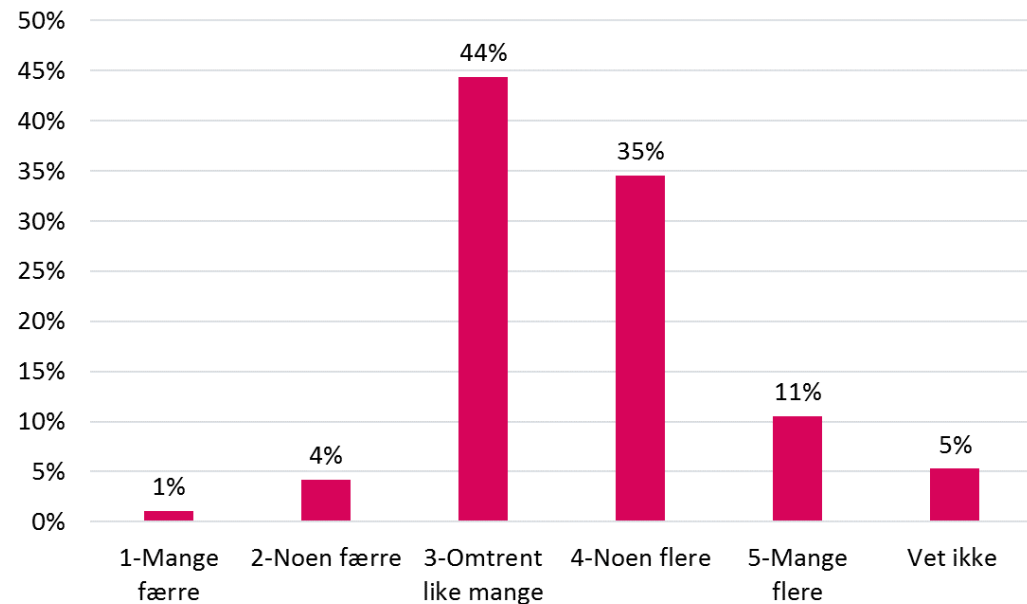


Har dere inntrykk av at dere får flere eller færre spørsmål/forespørsler på følgende områder etter endringen 1. juli 2015, sammenlignet med før endringen ?

## Forespørsler, nabovarsler

Når det gjelder nabovarsling, har 44% av kommunene omtrent like mange henvendelser som før, mens 46% har flere. Kun 5% sier de har færre henvendelser enn før forenklingen tro i kraft.

Forespørsler, nabovarsling



	Under 2 500	2 500 - 5 000	5 000-10 000	10 000-20 000	20 000-50 000	over 50 000	Totalsum
1-Mange færre	3%	0%	2%	0%	0%	0%	1%
2-Noen færre	3%	5%	5%	3%	12%	0%	4%
3-Omtrent like mange	49%	37%	42%	56%	38%	40%	44%
4-Noen flere	33%	40%	34%	31%	31%	40%	35%
5-Mange flere	10%	14%	11%	8%	12%	0%	11%
Vet ikke	4%	5%	6%	3%	8%	20%	5%
Totalsum	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Gjennomsnitt	3,5	3,7	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5

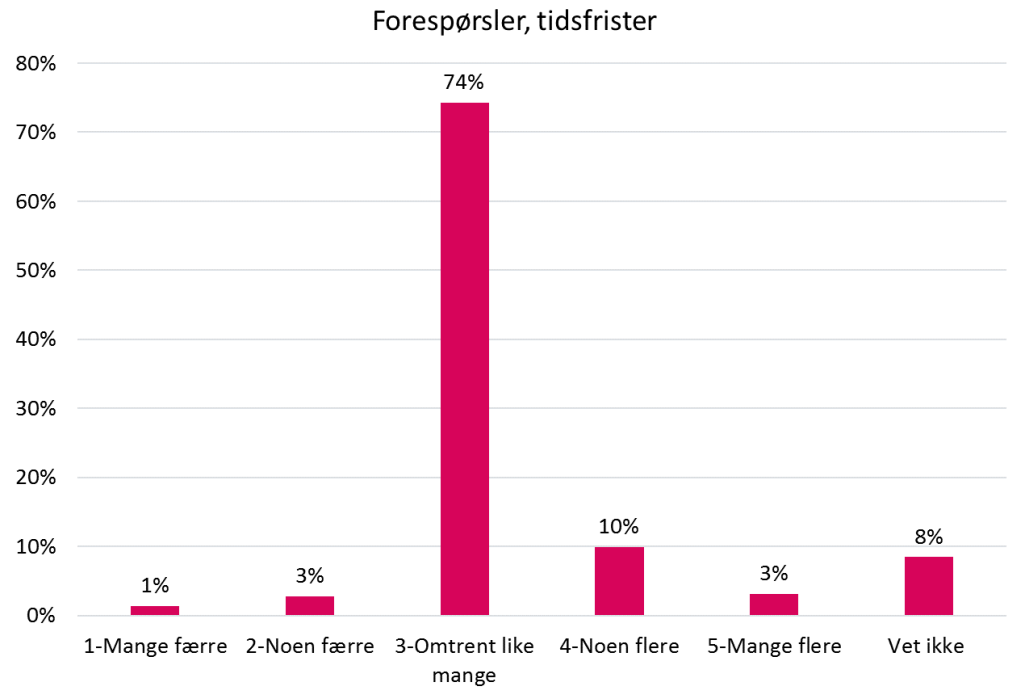


Har dere inntrykk av at dere får flere eller færre spørsmål/forespørsler på følgende områder etter endringen 1. juli 2015, sammenlignet med før endringen ?

## Forespørsler, tidsfrister

Forespørsler om tidsfrister er for de fleste kommunene omtrent som før, 13 % sier det er flere enn før og 4% at det er færre.

Kommunestørrelsen er her ikke av stor betydning.



	Under 2 500	2 500 - 5 000	5 000-10 000	10 000-20 000	20 000-50 000	over 50 000	Totalsum
1-Mange færre	3 %	3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %
2-Noen færre	4 %	0 %	5 %	3 %	4 %	0 %	3 %
3-Omtrent like mange	80 %	69 %	69 %	82 %	69 %	80 %	74 %
4-Noen flere	8 %	11 %	8 %	10 %	19 %	10 %	10 %
5-Mange flere	0 %	6 %	8 %	0 %	0 %	0 %	3 %
Vet ikke	6 %	11 %	11 %	5 %	8 %	10 %	8 %
Totalsum	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Gjennomsnitt	3,0	3,2	3,2	3,1	3,2	3,1	3,1





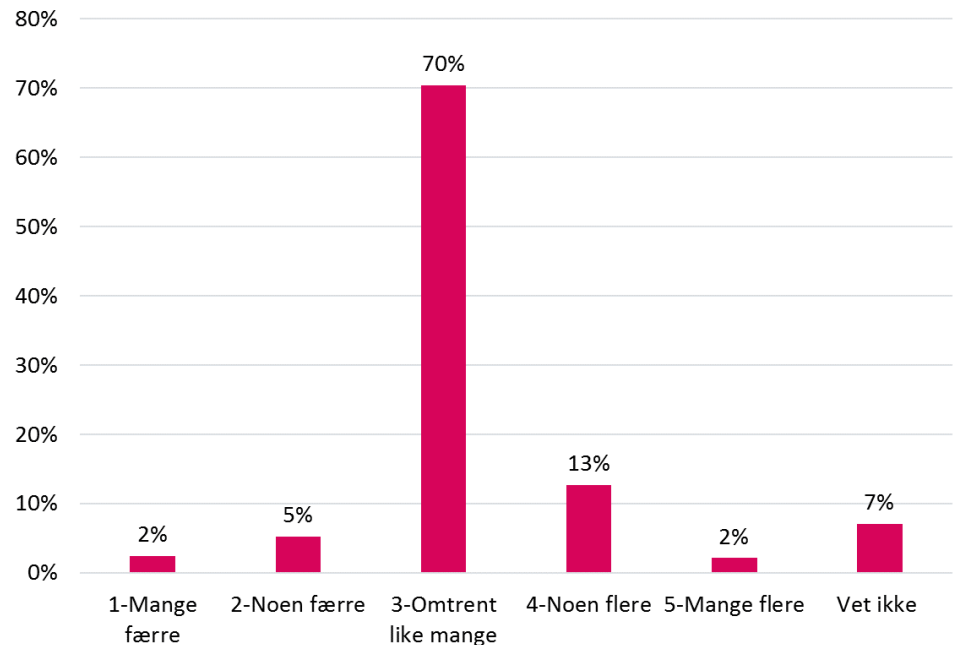
Har dere inntrykk av at dere får flere eller færre spørsmål/forespørsler på følgende områder etter endringen 1. juli 2015, sammenlignet med før endringen ?

## Forespørsler, ferdigattest

Antall forespørsler om ferdigattest er omtrent som før 1. juli 2015.

70 % av kommunene sier det er omtrent like mange som før, mens 15% sier det er fler.

Forespørsler, ferdigattest



	Under 2 500	2 500 - 5 000	5 000-10 000	10 000-20 000	20 000-50 000	over 50 000	Totalsum
1-Mange færre	1%	5%	2%	3%	4%	0%	2%
2-Noen færre	8%	5%	8%	0%	4%	0%	5%
3-Omtrent like mange	68%	68%	66%	85%	69%	90%	70%
4-Noen flere	16%	15%	11%	8%	12%	0%	13%
5-Mange flere	1%	2%	6%	0%	0%	0%	2%
Vet ikke	6%	6%	8%	5%	12%	10%	7%
Totalsum	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Gjennomsnitt	3,1	3,0	3,1	3,0	3,0	3,0	3,1

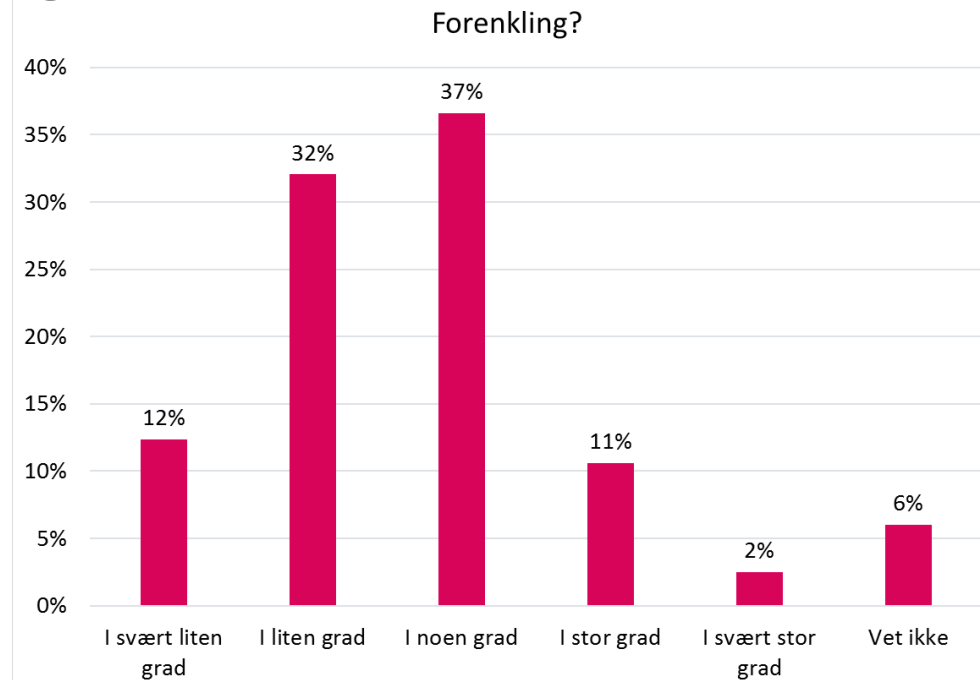


*I hvilken grad har kommunen inntrykk av at de omtalte regelendringene oppleves som en forenkling for tiltakshaver?*

## Forenkling for tiltakshaver?

44% av kommunene har inntrykk av at regelendringene i liten eller svært liten grad oppleves som en forenkling, mens 13% mener de i stor eller svært stor grad opplever det som en forenkling.

Det er de største kommune som i størst grad har inntrykk av de omtalte regelendringene oppleves som en forenkling for tiltakshaver.



	Under 2 500	2 500 - 5 000	5 000-10 000	10 000-20 000	20 000-50 000	over 50 000	Totalsum
1- I svært liten grad	14 %	12 %	16 %	10 %	8 %	0 %	12 %
2- I liten grad	44 %	18 %	38 %	28 %	35 %	0 %	32 %
3- I noen grad	31 %	54 %	23 %	38 %	38 %	40 %	37 %
4- I stor grad	6 %	11 %	14 %	15 %	12 %	0 %	11 %
5- I svært stor grad	1 %	3 %	5 %	3 %	0 %	0 %	2 %
Vet ikke	4 %	2 %	5 %	5 %	8 %	60 %	6 %
Totalsum	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
	2,4	2,7	2,5	2,7	2,6	3,0	2,6



## Åpent spørsmål- gjentakende temaer



De **temaene** som går hyppigst igjen i de åpne spørsmålene er illustrert i ordskyen over, de temaene som går hyppigst igjen er størst i ordskyen.



## Åpent spørsmål. Noen utvalgte sitater

- «Tiltakshavere har i liten grad fått med seg at reguleringsplaner og arealplan i flere tilfeller setter grenser for hvilke tiltak som kan gjennomføres uten søknad. Oppfølging av **"ikke søknadspliktige tiltak"** som likevel viser seg å være søknadspliktig har skapt **betydelig merarbeid** for kommunen. Med den **ensidige mediefokuseringa** som var av "forenklingen" er det forståelig at en rekke folk har forstått dette i overkant forenklet.»
- Grunnet media oppslag den første tiden etter at endringen trådte i kraft så er det **mange som tror at nå er det bare å bygge det en ønsker inntil 50 kvm**. Heldigvis er det mange som vil forsikre seg om dette stemmer. Så noe ekstra tid blir benyttet til å forklare denne problemstillingen.
- Mere jobb for kommunen etter de nye reglene. Dårlig med tilbakemelding fra tiltakshaver, og **dårlige kartgrunnlag for registrering i Matrikkelen**.
- Ut fra henvendelsene synes mange tiltakshavere å være **usikre på reglene for fritak** og ikke minst har de **manglende kunnskap om reguleringsbestemmelsene** for deres eiendom, - at de finnes og hva de betyr for deres eiendom.
- **Endringen bør reverseres**. Tiltakshaverne oppfatter ikke forutsetningene/vilkåra for søknadsfrihet. For mye tid går med til oppfølging av ulovligheter.
- Endringene er **mer forvirrende en forenkende**. Endringene burde vært gjort på helt andre områder. Ved enkle tiltak hadde vi full oversikt over godkjente tiltak og naboer fikk varsel og tiltakene ble lagt inn i kartverket fortløpende
- «**De ulovlige tiltakene vil bli liggende**. Når kommunen ikke følger opp får det konsekvensen for andre innbyggere sin respekt for lovverket»
- «**Føringen av ulovlige tiltak i matrikkelen** oppleves i tillegg som en legalisering.»



## Åpent spørsmål. Andre erfaringer, alle sitater:

- Det er mye vilkår knytt til fritak frå søknadsplikt. - plan, type bygg/tilbygg, kulturminne, ledningar, avstand veg og naboar. Har inntrykk av at folk flest difor ønskjer stadfesting frå kommunen på at tiltaket er unnateke. Spes i område utan reguleringsplan, som vi har mykje av.
- Vi er i ferd med å retakser eiendomsmassen og finner svært mange tiltak som ikke er omsøkt og heller ikke innmeldt. Videre ser vi av mange meldinger om ferdig tiltak at tiltakshaver ikke har forstått reglene og særlig bestemmelsene i reguleringsplan/arealplan.
- Tror ikke alle tiltakshavere forstår om tiltaket er iht. til plan og annet regelverk. Er redd for at det blir mer ulovlighetsoppfølging etter hvert.
- Melding om tiltak var en langt bedre ordening for begge parter
- Vi ser uformelt at flere setter opp mindre bygninger i LNF-områder, uten at det er omsøkt dispensasjon først. Videre kan man uofisielt se at endringen kan benyttes som en "unngåelse" av regulert tillatt utnyttelsegrad for eiendommer.
- Stor økning tidsbruk for saksbehandlere på sommer-høst 2015. Usikkerhet om søke eller ikke søke. Mange har nok bygd inn terrasser til oppholdsrom uten å søke. Kommunen har ikke ressurser til å foreta normalt tilsyn for å avdekke brudd ift. søknadsplikten og størrelse bygg i regulert/ ikke regulerte områder.
- Mye vanskeligere å veilede om hvilke tiltak som er søknadspliktige. Mye enklere tidligere. Folk blir oppgitt over at det er mye mer måling og finvurdering for å finne ut av om et tiltak krever søknad.
- Folk har ofte problemer med å forstå at tiltaket må være i samsvar med lov og forskrifter.
- Kommunen må bruke mer tid på å kontakte tiltakshavere for avklaring om bl.a. størrelse på tiltaket; dette for å avklare søknadsplikt eller ikke
- Vi er spente på om det senere vil avdekkes om det i noen grad er foretatt mere ulovlig bygging.
- Vår kommune har mange gamle og uklare planer, forenklingene virker difor ikke etter intensjonene i vår kommune. Også uklart hvordan kommunen skal svar på spørsmål om tiltak er unntatt søknadsplikt, tiltakshaver ønsker ofte at okmunen skal bekrefte at det ikke er søknadspliktig for å kunne si dette til ein kritisk nabo. Så langt vi har forstått det er disse sakene tiltakshaver sitt ansvar og dersom man ønsker kommunens uttale, må man søke og få et vedtak.
- Fleire "nabokrangler"
- Mer konflikter mellom naboer. Større belastning for kommunen med ulovlighetsoppfølging. Enkelt saker som i utgangspunktet er ukompliserte resulterer i omfattende ressursbruk i og med at de oppdages for sent og må følges opp som ulovligheter. Store mørketall i forhold til at mange saker antageligvis ikke kommer inn under fritaket. Stor forskjell på hvor godt tiltakshavere setter seg inn i reglene og hva som faktisk gjelder i aktuelt området. Burde vært obligatorisk med innhenting av opplysninger fra kommunen og dokumentasjon av denne kontakten i ettertid. Melding burde innføres igjen.
- Planbestemmelser medfører at flere tiltak som i utgangspunktet kunne være fritatt for søknadsplikt likevel medfører at det må søkes.
- Har inntrykk av at den vanlige mann/kvinne har vanskelig for å kunne vurdere bestemmelser og forstå plankart. Kommunen bruker veldig mye tid på veiledning som en ikke kan ta betalt for. Dette kan være ved personlig fram møte, e-post og telefon. For kommunen kan det ofte være vanskelig å vurdere en sak nøye i en slik situasjon. Kommunen ser dessuten ofte at tiltak er oppført i strid med f. eks byggegrenser eller regulert formål.
- Mer arbeid og mindre inntekter.
- Generelt fra kommunens innbyggere oppfattes unntakene som ikke gjelder for uregulerte områder som "urettferdig" og ulogisk.
- Grunnet skifte av saksbehandlere på bygg i den gjeldende perioden, har vi dessverre ikke så god oversikt over situasjonen rett før og rett etter regelendringene.
- Kommunen kontrollerer ansvarsrett og bruker tid på dette uten å kunne ta seg betalt. Etter 1 juli 2015 har foretakene betalt i mindre grad til DIBK avgiften for sentral godkjenning. Kommunen vurderer økt byggetilsyn på ansvarsrett på grunn av dette.
- Regelendringen skaper rom for misforståelser for tiltakshaver.
- Forståelse av at det må sjekkes med bestemmelser i kommune- og reguleringsplaner er til liten grad oppfylt.
- I forhold til frittliggende bygninger og tilbygg er det få tiltak som faktisk er unntatt søknadsplikt. Neste alle trenger en dispensasjon fra avstandskrav, mange er også for høye. Vanskelig for tiltakshaver å forstå at alle kriterier må være ivaretatt, vanskelig å forstå at det likevel må søkes dispensasjon.



## Åpent spørsmål

- Veldig mange misoppfatter forhold til plan og bestemmelser. De tror ikke disse gjelder for de har ikke "lest" så langt i forskriften. De leser kun det at de kan bygge tilbygg og frittliggende tiltak uten å søke. Har ført til at vi har hatt ett par ulovlighetsoppfølging pga dette.
- Opplever stor usikkerhet blant de som ønsker å være lovlige. Stort ansvar at tiltaket er innenfor lovverket. Mange tar også heldigvis kontakt med kommunen fordi de tror at noe er uten søknadsplikt - og opplever at det motsatte er tilfelle. Har erfaring med at endringen for mindre tilbygg har vært positiv. Er litt for tidlig å svare konkret på alle spørsmålene som er stilt - må bla. avvente nye flyfoto. Vi tenker at om en to års tid har vi mer tall for hva som er blitt realiteten av endringene. Det vi hører fra de som tar kontakt er at mange er ukjente med bestemmelser i planer - derfor har vi valgt å legge ut mange veiledninger på våre hjemmesider i tillegg til lenke til direktoratets sider.
- Opprørte innbyggere som føler seg ført bak lyset.
- Tiltakshaver glemmer ofte å sjekke reg.bestemmelser eller får ikke til å lese planen/plankartet godt nok
- Tiltakshavere forstår ikke regelverket, tror at de kan bygge tilbygg som inneholder boligrom bare arealet er under størrelseskravet
- Tiltakshavere har i liten grad fått med seg at reguleringsplaner og arealplan i flere tilfeller setter grenser for hvilke tiltak som kan gjennomføres uten søknad. Oppfølging av "ikke søknadspliktige tiltak" som likevel viser seg å være søknadspliktig har skapt betydelig merarbeid for kommunen. Med den ensidige mediefokuseringa som var av "forenklingen" er det forståelig at en rekke folk har forstått dette i overkant forenklet.
- Dessverre er dette en lovendring som kun gjelder der det er reguleringsplan, men det er meget dårlig kommunisert fra myndighetene sentralt at dette ikke gjelder i LNF områder som meste delen av kommunen ligger i. Vi ser en klar økning i ulovligheter begått i god tro av tiltakshaver.
- Vi bruker mye tid på å svare på spørsmål og å finne ut om tiltaket er søknadspliktig eller ikke
- Kommunen erfarer at oppfatningen av regelendringen gjelder alle bygg alle steder i kommunen, mens forenklingen kun gjelder der slike tiltak er ihht. formål i plan.
- Vi opplever at forenklingen er en "forvanskning" både for tiltakshaver, naboer og kommunen. Svært få tiltak meldes inn, svært mange naboer er usikker, svært mange bygger ulovlig, vegmyndigheter, kulturminnemyndigheter og landbrukskontor fortviler. Kommunen bruker store ressurser på ulovlighetsoppfølging, som oppleves som en negativ prosess for alle involverte, istedenfor enkel søknadsbehandling. Tiltakshaver hadde vært tjent at tiltakene var søknadspliktig uten krav til ansvarsrett framfor løsningen med fritak for søknadsplikt. Når det gjelder tiltak som føres opp ulovlig rammer dette i stor grad LNF-områder (jordlovsbehandling blir tilsidesatt), byggeforbudssone mot fylkesveg (veglovsbehandling blir tilsidesatt) og strandsone. Kommunen har ikke kapasitet til å følge opp det store antall ulovlighetssaker som har oppstått i vår kommune som følge av regelendringen, og de vi kjenner til er trolig bare toppen av isfjellet. De ulovlige tiltakene vil bli liggende. Når kommunen ikke følger opp får det konsekvensen for andre innbyggere sin respekt for lovverket. Føringen av ulovlige tiltak i matrikkelen oppleves i tillegg som en legalisering. Vi ser allerede at ulovlig oppførte tiltak fører til merarbeid både for kommunen og Statens vegvesen i saker om grunnverv for offentlig vei. Jordloven, vegloven, kulturminneloven, naturmangfaldsloven, forurensingsloven og kommunale arealplaner er komplisert regelverk. Det er naivt å tro at den alminnelige mann og kvinne skal klare å navigere trygt og bygge lovlig når bygningsmyndighetene ikke lenger ivaretar samordningen. Regelendringen har for vår del, og for våre innbyggere sin del, medført at matrikkelen ikke lenger er en pålitelig kilde til eiendomsinformasjon. Her vil vi trolig om ikke lenge se konsekvenser ifbm eiendomsoverdragelser. Forhastet, kunnskapsløs og uklok regelendring, som kommer i konflikt med andre lovverk og nasjonale føringer om for eksempel strandsoneforvaltning.
- Det er betydelige utfordringer i regelendringene. Det er vanskelig å se disse som forenklinger, sett opp mot det faktum at det er godt som ingen tiltakshavere som kjenner til vedtatte kommunale plandokumenter for sin eiendom. Disse forutsettes å være kontrollert før tiltak kan iverksettes uten søknad. Det er således betydelige "fallgruber" knyttet til regelendringene.
- Sannsynligheten for å sette seg selv i en ulovlig situasjon har økt. Folks kunnskapsnivå er basert på det de får fra et svært lite nyansert media. Folke fleste har i liten grad fått med seg unntakene som gjør at tiltaket like vell blir søknadspliktig.
- Er redd for at det føres opp tiltak som er søknadspliktig i forhold til lov og planer. Savner tilbakemelding på melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt.



## Åpent spørsmål

- God erfaring.
- Folk flest vet ikke hva en plan/reguleringsbestemmelse er, og gjør nok ting i beste mening, men er redd dette kan skape merarbeider i ettertid.
- Negative erfaringer. totalt sett mer ressurskrevende for kommunen med ulovlighetsoppfølging og tilsyn. Har ikke mottatt ett eneste tiltak for oppdatering av kartet. Folk skjønner ikke reglene.
- Forutsetningar for fritak kjem har ikkje vore omtala like mykje som sjølve fritaket
- Det krever mye ressurser fra kommunens side til å veilede. Nesten ingen tørr å bygge uten å høre med kommunen først. Vi har også noen reguleringsplaner med angivelse av maks størrelse på garasje etc, og dette gjør at de likevel må søke om dispensasjon fra denne bestemmelsen. Vi behandler derfor fortsatt en del saker.
- Flere nabokonflikter, det bygges nært nabo uten varsling/dialog. Tiltakshavere sjekker ikke planstatus, f.eks byggegrensar. Krevende med tilbygg til verneverdig bebyggelse. Hva er grensesnitte mellom søknadspliktig fasadeendring og tilbygg unntatt søknadsplikt? En del av utførte tiltak viser seg å være søknadspliktig, tiltakshaver var "alltid i god tro". Alle vilkår som skal sjekkes ut er for dårlig kommunisert ut, hovedbudskapet har vært: nå blir det enklere å bygge. Opplevs som underlig og urettferdig at forenklingene ikke gjelder i LNF-områder. Skulle vært unødvendig å behandle garasje mindre enn 50 m2 på frittliggende tomt eller gårdsbruk som dispensasjon. Er som regel god plass her.
- Det bør legges mer vekt på informasjon om at tiltakshaverne må se på plangrunnlaget med tilhørende bestemmelser for å sjekke om tiltaket er søknadsfritt iht. plan.
- Vanskelig å fange opp frittliggende bygninger under oppføring. Ofte dispensasjoner fordi planverket legger begrensning. Ofte er det slik at de som er forsiktige/ ærlige og spør før de setter i gang får beskjed om at tiltaket er betinget av dispensasjon, mange fanges ikke opp.
- Vi opplever i forbindelse med ferdigmeldinger av ikke søknadspliktige tiltak, at tiltaket ikke oppfyller alle kriteriene for at en ikke trenger å søke. Det kan være i strid med regulert utnyttingsgrad, maks. størrelse på uthus/ garasje, for nært byggegrense mot veg osv.
- Vi veit ikkje kor mange tiltak som kan vere oppført utan søknad. Vi får evt. ikkje oversikt før neste runde med kartlegging/flyfoto. Det kan då bli meir arbeid for kommunen dersom det er oppført mange bygg utan søknad og ulovlighetsoppfølging skal gjerast då. Tilbygg er uansett vanskeleg å kartlegge. Regelverket oppfattes som vanskelig for publikum å finne ut av. Det er knytt alt for mange vilkår opp mot forenklinga.
- Vi har ikke så mange egne boliger i Longyearbyen vi har heller ikke frittliggende garasjer
- via telefonsamtaler om unntaksregelen er det nesten umogleg å gje ei eksakt og konkret vurdering om kriteriane for unntaksregelen er oppfylt. Me krev å få tilsendt teikningar o.l. Dermed får me arbeid med dette, og uten å få dekkta tidsbruken via gebyr. Svært få kjenner til dei eksakte kriteriane for unntaksregelen.
- "Mannen i gata" set seg ikkje inn i dette før dei kjem til oss, slik at vi må bruke mykje tid på rettleiing.
- Få som kjenner til at de må rapportere etter bygging Regelverket er uansett så komplisert at de ikke klarer å sette seg inn i det og med sikkerhet kan si at dette ikke er søknadspliktig. Særs få vet for eksempel hva BYA er og hvilken tekniske krav og plankrav som gjelder for deres bygg. For eksempel snølast, BYA, avstand til veg, infrastruktur i grunnen osv
- Det har i både infoskriv og media vært lite fokus på hva forutsetningene må være for at unntaksbestemmelsene skal kunne anvendes. Kommunen har i dag klart overvekt av gamle planer som ikke er tilpasset forenklingen. Denne sammenhengen har mange vanskeligheter for å forstå. DIBK burde brukt annonseplass i mange lokalaviser og riksdekkende tv-kanaler der det ble gitt god og informativ info. Dette ville gitt bedre rammer for både innbyggere og kommunen og vært med å bedre forståelsen og sammenheng mellom unntaksbestemmelsene og reguleringsplaner.
- Det har vært lite fokus på sikre eiendomsgrensar. Dette medfører at mange blir skuffet da de må påvise disse før de kan avklare hvorvidt tiltaket kan unntas søknadsplikt. Hortens erfaring er at svært få tiltak faller innenfor fritaket.
- For mange tiltakshavere er inntrykket at det er fritt frem. Få som vet at det er vilkår/begrensninger.
- Det var en hytteeier utvida som garasjen mer enn det som er tillatt i hht reguleringsplanen, for den glemte han å sjekke. Dette har medført ulovlighetsoppfølging, pålegg om riving, dispensasjonssøknad og klagebehandling som tar mye tid. Vi har flere som føler seg lurt av forenklingen.



## Åpent spørsmål

- Staten sin informasjon om dei nye reglane har vore misvisande. I praksis er det lita endring. Det er for vanskeleg å tolke reglane for folk. Reglane må forenklast og vere meir presise. Kvifor ikkje tillate eit mindre tilbygg for varig opphald, som folk har bruk for? Då vil ein unngå ulovlege tiltak.
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel kan slå uheldig ut der hvor tiltakshaver utnytter muligheten til å leie ut deler av sin egen bolig. I de sakene kan vi ikke sette krav til kvaliteten utover at sikkerheten er ivaretatt. Elementer som parkering , utomhus og bokvalitet er vanskelig å styre. Dette kan også slå negativt ut for nabolaget.
- Det hersker fortsatt en del forvirring om hva som er unntatt og ikke og heldigvis spør de fleste før de bygger. Plan for området er avgjørende og kommunen har gått ut i media på forhånd og bedt folk være flinke til å sjekke med kommunen først og å snakke med naboer før de bygger.
- Overraskende lite nabokrangler. Tror tiltakshaver varsler naboer selv om tiltaket er unntatt søknadsplikt.
- Har prøvd å informere om hjemmesiden og videre til Dibk.no for veiledning. En del bruker vi mye tid på å veilede riktig.
- Folk forventar at ein skal få byggje utan søknad og utan avklaring etter veglov, arealplanar osv. og vert sure når dei likevel må søkje om dispensasjon eller avklare saka på annan måte. Om alle tek kontakt kan ikkje kommunen vite, men dei som tek kontakt er oppgitt over at det ikkje er så enkelt som politikarane/media har framstilt.
- Regelendringene er dårlig egnet for tett bebygde boligområder.
- Hovedutfordringen kommunen opplever er tiltak som skal gjennomføres i LNF. Her er regelverket svært uklart og oppleves som urettferdig for de berørte. Samtidig anser Sigdal kommune det som vesentlig å forstøtt ha en oversikt/kontroll hva som bygges hvor i disse områdene, og er derfor svært skeptisk til å gi frislipp på disse områdene på lik linje med regulerte arealer. Kommunen har av den grunn innført en administrativ dispensasjonsbehandling av tiltak i LNF til svært redusert gebyr. Gis dispensasjon kan tiltak i tråd med plan- og bygningslovens § 20-5 og SAK 10 § 4-1 utføres uten videre behandling og meldes inn på samme måte som ordinærte saker etter denne bestemmelsen. Dette ser ut til å fungere, men det bør være en overordnet føring på dette område. En annen utfordring er at tiltakshaver ved bygging av uthus i regulerte områder ofte ikke er oppmerksom på eventuell utnyttelsesbegrensning i planbestemmelsen. Det er dermed oppdaget flere tilfeller av ulovlige tiltak grunnet for stort areal på bygningen, selv om det er innenfor bestemmelser i pbl. Videre har kommunen begrenset mulighet til å kontrollere at uthus etterhvert blir "ombygd" innvendig til varig opphold, og dermed egentlig hadde vært underlagt søknadsplikt.
- vanskelig for tiltakshaver å avklare om ett tiltak er i samsvar med plangrunnlaget. Behov for oppdatering og standardisering av planene.
- Stor misforståelse blant folk om hva de kan bygge uten å søke. Unntakene treffer ikke det folk ønsker å bygge.
- Tror nok at mange ikke oppfatter at ikke søknadspliktige tiltak er betinget av at plangrunnlag og/eller planbestemmelser setter vilkår. Likeledes evt. disp. fra byggegrenser veg generelt.
- Svært mange tror man kan bygge under 50m2 uten å melde i fra til kommunen. Mange sjekker heller ikke plangrunnlaget og bygger i områder hvor de behøver dispensasjon til å bygge uten å søke.
- Byggesak er blitt redusert med 40 % stilling, fra 140% til nå 100 %.
- svært uheldig at dialog med tiltakshaver blir endra frå å vere sakshandsamar til å bli tilsynsførar; tiltakshavar skal sjølve ta avgjerd på om tiltaket er søknadspliktig eller ikkje. Det er det vanskeleg å formidle/ forstå. Krev svært oppdatert planregister frå kommunane. Arbeidet for kommunane opplevest å bli meir krevjande og omfattande for at det skal bli "enklare" for innbyggjarane. Resultatet er dyrare tenester, då færre saker kan gebyrbelastast, og større del av budsjettet må belastast kommunebudsjettet (kart- og planregisterarbeid som ikkje kan sjølvkostfinansierast, men som har blitt svært viktig og tidkrevjande).





## Åpent spørsmål

- Endringene burde kanskje være mer presist formulerte, får mange spørsmål om hva beboelse/ varig opphold er. I tillegg kommer kanskje ikke det at tiltaket må være i henhold til plan godt nok fram (ifht. angitt utnyttingsgrad, planformål +++)
- Ressursbruken hadde vorte mindre om ein hadde gått tilbake til ordninga med meldingssaker på mindre tiltak. Da hadde vi i alle fall få avverka ein del tiltak som er i strid med td reguleringsbestemmelser, kommuneplan, avstand til vassdrag og veglova
- Endringene er mer forvirrende en forenklande. Endringene burde vært gjort på helt andre områder. Ved enkle tiltak hadde vi full oversikt over godkjente tiltak og naboer fikk varsel og tiltakene ble lagt inn i kartverket fortløpende.
- At tiltak må vera i tråd med gjeldande plan, er vanskeleg for mange. Kommunen må på mange måtar gjera utsjekk av planen, utan å få betalt eller gjera vedtak.
- Mer veiledning.
- vanskelige tolkninger av byggesaksforskriften
- Søknadspliktige bygg blir ikke alltid omsøkt.
- Veldig forenklet fremstilt i media, slik at det bygges uten å undersøke om det kan bygges, samt at få melder tiltaket ferdig.
- På grunn av bygge og deleforbud i LNF er det mange som ikke omfattes av forenklingen. Mang tar sjansen på å bygge uten å sjekke regelverket.
- Tilsynelatande lettare for tiltakshavar, men dei kontrollerer ikkje atterhalda i lovverket for å kunne bygge utan søknad. Fleire henvendingar frå naboar. For kommunen ferre men meir arbeidskrevjande saker. For tiltakshavar, meir rissiko sidan dei ikkje sett seg inn i lovverket.
- Innbyggere blir ofte skuffet når det viser seg at deres tiltak ikke er fritatt på grunn av plangrunnlaget. Lite fremkommet i media, der alt ble fremstilt så enkelt. Mindre kommuner har lite ressurser å sette på tilsyn med tiltak fritatt søknadsplikt og eventuell følge opp at melding kommer inn til kommunen.
- Det opplyses i media og delvis fra det offentlige at det nå er tillatt å bygge uthus garasje inntil 50 m2 uten å søke. Det nevnes ikke noe sted at tiltaket blant annet må være i henhold til gjeldende planbestemmelse. Dette fører til mange ulovlig oppførte bygg. De bygger i den tro at dette er lovlig. Dette fører til masse mye etterarbeid og tidsforbruk for å veilede folk til å søke om tillatelse for oppførte bygg. Folk forholder seg til det de hører og ser i media. Sidene til dibk.no er ikke i deres veden. Disse endringene er for dårlig opplyst i forhold til plankrav. Kan nevne slikt som utenfor byene og tettstedene ligger mange og kanskje de fleste bygg i LNF område, der også en god del ligger innenfor 100 metersonen.
- Forenklingene kunne hatt en mye større effekt, dersom reguleringsplaner og bestemmelser var oppdatert i større grad. Vi ser alt for ofte at oppføring av garasje og liknende mindre tiltak er avhengig av dispensasjon (fra byggegrenser satt mer enn 1 meter fra eiendomsgrense), og at tiltakshaver derfor ender opp med å måtte bruke tid og penger på å søke til kommunen uansett. Dette krever også alt for mye ressurser av kommunene. Vi ser at veiledningsmaterialet bør forenkles i større grad. Det digitale verktøyet "bygg uten å søke" er et svært positivt tiltak. Innbyggerne kan forstå reglene mye lettere ved å ta dette i bruk. Dessverre mangler tiltaket "tilbygg" foreløpig. Det bør også jobbes for å få bedre integrasjon mellom digitale kartløsninger/arealplaner/bestemmelser og veiledningsmaterialet. Vi ser at teknologien kanskje ikke er moden for dette enda, men det er synd at byggesaksbehandling ligger så langt bak i digitaliseringen. Selve saksbehandlingen, innsending av søknader, nabovarsel osv. er ekstremt primitivt. Vi ser ikke at systemene er forbedret siden 50-tallet. Man må lese igjennom skjemaene manuelt i dag, som man gjorde før. Det bør være mye mer automatikk i disse prosessene. Byggsøk er også en meget tungvint og lav-teknologisk løsning. Dette er noe det er bred enighet om både i blant entreprenører, arkitekter og i kommunene. Det bør være enklere å fylle inn (uten manglende informasjon, med veiledning). Sjekking av nabovarsling osv. bør være fullautomatisert. Selv om noen av punktene ikke direkte omhandler 1. juli-endringene, mener vi at disse forenklingene er viktigere totalt sett.
- Det har blitt mere arbeid for å avklare om tiltaket er søkepliktig eller ikke. Naboer tar kontakt og da må de jo få et grundig svar om tiltaket er søkepliktig eller ikke.
- Vår erfaring er at det som settes opp ofte er i strid med plan på stedet. Vi må behandle dispensasjoner i ettertid og dette skaper merarbeid. Det skaper også mer tilsyn med bakgrunn i henvendelser fra naboer som ikke er varslet. I tillegg meldes tiltakene ikke ferdige, og det er nok mange tiltak som ikke kartlegges. Vi har ikke oppdaterte flyfoto før neste år, og ser vil ikke helt omfanget før den tid.
- regelendringen. Nå er det skapt et inntrykk av at det er bare å bygge, så viser det seg i ettertid at bygget ikke er i samsvar med plangrunnlaget. Hva gjør man så????



## Åpent spørsmål

- Endringen har ført til større usikkerhet for hva som er unntatt og pga arealplaner hvor unntakene gjelder. Endringene har også ført til merarbeid for å få byggene innmeldt for registrering i Matrikkel.
- Kommunen har langt mindre kontroll på hva som bly bygget av mindre tiltak. Det er mer nabokrangler.
- Det oppføres flere bygninger i strid med pbl § 1-8, og kommuneplanens arealdel-LNFR-område
- Færre naboklager enn forventet.
- Folk leser de tabloide overskriftene og tolker disse mest mulig gunstig for sine planer.
- Kommunen blir kontaktet av tiltakshaver pga de vil få avklaringer om tiltaket er søknadspliktig eller ikke. Vi har således det samme antall henvendelser som før regelendringen. Mange vil søka bare for å være på den sikre siden som de selv sier.
- Mye henvendelser pga. forvirring rundt endringene
- Antall ulovelige byggarbeider er økt kraftig. Trur dette skyldes stor mangel på kunnskap hos tiltakshaver
- Våler kommune opplever at likhetsprinsippet er borte når denne regelen ennå ikke er tydelig presisert å gjelde i LNF- områder. Da kommuner som oss har mange grender. Det er også blitt flere klagesaker til fylkesmannen på grunn av feiltolkning av reglene
- Det vanligste problemet er at menigmann ikke forstår omfanget av den hele og fulle teksten rundt søknasplikt eller ikke. De leser bare overskriftene og ikke resten av teksten med alle begrensninger om blant annet at tiltaket må være i tråd med planverk osv.
- Tiltakshavarane som kjem til oss på kontoret får ein gjennomgang for å sjekka om tiltaket skal omsøkjast eller berre meldast inn. Dei klarer vi å fanga opp samt gje dei skjema som skal fyllast ut for matrikkelen og registrering. Då er det verre med dei vi "ser" som som skulle kanskje ha søkt, og som ikkje melder frå.
- Foreløpig svært begrenset. De fleste problemer oppstår fordi tiltakshavere ikke er innsatt i bestemmelsene. Så hjelper flere unntaksbestemmelser lite.
- Mange spørsmål om hva som er varig opphold, og rom til beboelse.
- Tiltakshavere er ofte ikke klar over kravene som gjelder. Regelverket er en stor utfordring å håndheve og få folk til å forstå der det er store LNFR-områder.
- Flere ulovlige tiltak på grunn av stor forvirring når det gjelder tolkningen av reglene. De fleste ser det som står i lovteksten, men kjenner ikke til forskriftene som utfyller lovteksten. Heri er planforutsetningene ukjente for de fleste.
- foretatte endringer gjør regelverket endå mer uoversiktlig for tiltakshavere og til dels vanskeleg å fortså hvorfor er "begrensningene" satt slik de er
- Privatpersoner som tiltakshavere er ikkje klar over at dei fortsatt må forholde seg til plan, pbl/teknisk forskrift som kan tenkes å gripe inn.
- Økt ressursbruk på veiledning til privatpersoner.
- Matrikkelføringen er blitt meir uoversiktlig. Føler at disse tiltak ikkje heilt er impementert i matrikkelføring for bygninger
- Der er eit stort problem med spesielt endringa om oppføring av frittstående bygg på inntil 50 m2, og det er at tiltakshaver er ofte blank i forhold til dei forskjellige vilkåra for eit slikt tiltak, som t.d. krav i reguleringsplanen som avstand til veg utnyttingsgrad m.m. Det er heller ikkje bra at så pass store bygg kan plasserast over vatn- og avløpsleidningar. Beskjeden tilbake er ofte at "vi har handla i god tru"...
- Folk har liten forståelse for at tiltaket må være i samsvar med plan for å være unntatt søknadsplikt. "Forenklingene" skaper mye forvirring, og de er mer til bry enn til nytte.
- Matrikkelkartet blir meir mangelfullt når kommunen ikkje får inn opplysningar av byggverk



## Åpent spørsmål

- Litt vanskelig å svare på undersøkelsen da vi ikke har tall på dette detaljnivået i vårt saksystem
- Garasjer, tilbygger og boder settes opp uten at utbygger har tatt stilling til utnyttelsesgrad, byggegrenser, reguleringsbestemmelser. Ser bare på størrelse på tiltaket. Melder eller ikke ifra om at tiltaket er bygget.
- det brukes mye tid på avvisning og veiledning av privatrettslige forhold.
- Bærum kommune får generelt veldig mange henvendelser fra søkere, tiltakshavere og naboer. Det er vanskelig å si om antallet eller type henvendelser er påvirket av endringer i byggesaksforskriften.
- Det er hos oss i Ringerike kommune kommet inn ca.18-20 meldinger om tiltak uten søknadsplikt. Vi har hatt tilsyn i tolv av sakene, og det viste seg da at fem av disse 12 var søknadspliktige.
- Grunnet media oppslag den første tiden etter at endringen trådte i kraft så er det mange som tror at nå er det bare å bygge det en ønsker inntil 50 kvm. Heldigvis er det mange som vil forsikre seg om dette stemmer. Så noe ekstra tid blir benyttet til å forklare denne problemstillingen.
- Folk sidestiller anneks med uthus, og bygger 50 m2 frittstående bygg m/opphaldsrom utan å søkja. I matrikkelen er slike bygg koda 181 på bustadtomt, og 182 på hyttetomt, med tittelen: "Uthus, anneks og garasje". Sidan uthus, anneks og garasje er sidestilt i matrikkelen, er det lett for at folk bygger 50 m2 anneks utan å søkja.
- KommuneNorge har ikke tatt innover seg at de kommunene som hadde dårlig kapasitet på byggesak tidligere, har nå fått en mye mer anstrengt hverdag da politikere ikke innvilger nok stillingshjelmere for å både gå tilsyn og saksbehandle. Mange saksbehandlere må i realiteten velge; saksbehandling eller tilsyn!
- Tidligere år har vi behandlet om lag 75-80 søknader med garasje og tilbygg og boder/uthus. hittil i år har det blitt rapportert inn 5 saker, hvoav 3 er oppført i strid med plan. vi har pr. dato ingen oversikt over hvor mange tiltak som er utført, men vil sjekke når vi får nye kartlegginger. Vårt inntrykk er at vi i løpet av et par år får mange ulovligheter å følge opp.
- Kommunen har inntrykk av at den gjennomsnittlige tiltakshaver ikke har oversikt over de forhold de skal ha oversikt over før de starter bygging.
- Vi opplever at stadige endringer i byggereglene forvirrer fol og skaper irritasjon. Vi opplever også at begrensningene for tilbygg gjør disse svært lite praktiske og skaper irritasjon. Om man hadde åpnet for mindre tilbygg for utvidelse av stue, soverom osv. hadde nytten blitt større.
- Vi får ofte henvendelser ang. frittliggende garasjer i spredt bebyggelse. Det ender oftest med at tiltakshaver i alle tilfeller må søke pga. planformål i reguleringsplan/arealdel kommuneplan
- Vi opplever at tiltakshavere ringer å spør om veiledning, omtrent slik de gjorde før.
- Det meste av kommunens arealer er LNFR områder, som gjør at tiltakshaver må søke dispensasjon uavhengig av disse endringene i SAK10. Dette går gjerne folk hus forbi og fører til forviklinger.
- "Men jeg trodde tiltaket var unntatt søknadsplikt": spesielt vedr. høyde
- Nei
- Kommunen vår har store LNFR-områder hvor tiltak må behandles som dispensasjon. Opplever at en del ikke er klar over at tiltak må være i tråd med reguleringsbestemmelser/arealplan og at dette kan legge en del begrensninger i forhold til tiltak som kan gjennomføres uten søknad. Ellers vil jeg påpeke at nettsidene til dibk er gode og oppdaterte på området og bruker disse daglig til veiledning.
- For de som har plasser bygg på privat vann og avløpsledning har en tiltakshaver måtte rive bygget.
- Unntatt søknadsplikt fører til mindre henvendelser
- 12 ukers fristen for dipensasjoner+ byggesaken er for knapp tid pga politisk behandling, skulle vært 12+12 som utgangspunkt
- Regelen bør også gjelde for bebygde eiendommer i LNFR områder.
- Spørsmål kring garasjar med areal inntil 50 m2.
- Selv om det er tenkt at det ikke skal brukes tid for å sjekke melding om tiltak uten søknadsplikt, gjøres det stikkprøver og avdekkes forhold som gjør tiltak søknadspliktige. Det sjekkes særlig tiltak i forbudssone og overskridelse av U-grad.



## Åpent spørsmål

- Mere jobb for kommunen etter de nye reglene. Dårlig med tilbakemelding fra tiltakshaver, og dårlige kartgrunnlag for registrering i Matrikkelen.
- Mer etterarbeid. Byggherrer tror de er innenfor forenklet regelverk, men det viser seg at alle forutsetninger ikke er på plass. En del nabohenvendelser på bakgrunn av igangsatte tiltak.
- Vanskelig for folk å forholde seg til. Tror det er greit å bygge mindre bygg i henhold til endringene, men ser ikke forskjell på regulert og uregulert område.
- Når det gjelder frittstående garasjer/boder virker det som om en god del har fått med seg at dette gjelder bygg inntil 50 kvm men de har ikke den samme oversikten over at det gjelder en høydebegrensning på slike bygg for at de skal være unntatt søknadsplikt.
- Vi har opplevd at tiltakshaver har oppført garasje på kommunal grunn (over grensa) i ett tilfelle og utenfor byggegrensa i et annet. Vi opplever også at tiltakshaver "feiltolker" vår veiledning.
- Nei
- I en tett by er det vanskelig å unngå at uthus eller tilbygg blir søknadspliktige, da det gjerne er reguleringsbestemmelser som er begrensningen.
- Ut fra henvendelsene synes mange tiltakshavere å være usikre på reglene for fritak og ikke minst har de manglende kunnskap om reguleringsbestemmelsene for deres eiendom, - at de finnes og hva de betyr for deres eiendom.
- På grunn av at ein del tiltak ikkje er i samsvar med plan vert det søknadspliktig likevel. Vi har ikkje kome så langt at planane liggande ute på nettet enno. Det er ikkje alle som les vilkåra for at tiltaka kan unntakast skikkeleg, og sett igang med byggearbeidet.
- Mer nabokrangel, da mange mener naboen gjør som han/hun vil. Mange tror også at det er fritt frem for å bygge opp til 15 m<sup>2</sup> i hundremeter-sonen uten å søke.
- Endringen bør reverseres. Tiltakshaverne oppfatter ikke forutsetningene/vilkåra for søknadsfrihet. For myr tid går med til oppfølging av ulovligheter.
- Informasjon om tiltak etter endrede regler er lagt ut på internett med størst mulig selvbetjening som siktemål. Derfor er det vanskelig å gi nøyaktige kvantifiseringer i besvarelsene i undersøkelsen.
- Regjeringen har helt tydelig "oversolgt" effekten av endringene. Tiltakshavere føler seg lurte.
- Opplevd forenkling for tiltakshaver kan i noen tilfeller føre til omfattende saksbehandling på grunn av tiltaket ikke oppfyller unntaksbestemmelsene. Matrikkelen blir ikke ajourført fordi tiltak ikke blir meldt inn som forutsatt. Dette medfører også feil i eiendomsskattesaker. Kommunen er generelt sett ikke fornøyd med endringene i loven. Det er enklere å behandle søknad om tillatelse enn å behandle ulovlighetsaker.
- Vi har etter dei nye reglane avdekkja mange fleire ulovlege bygg. Folk spør nesten ikkje, dei berre tar alt for god fisk og bygger. Bryr seg ikkje om reguleringsplanar eller kommuneplanar.
- Ikke andre enn de som fremgår av svarene i undersøkelsen. Kommunen får i liten grad tilbakemelding om ferdigstilling av tiltak unntatt søknadsplikt.
- Mange forstår ikke reglene riktig, de sjekker ikke ut alle forhold som må være ok.
- Tiltakshaver sjekker ikke gjeldende plangrunnlag, f.eks. totalt tillatt bebygg areal, antall bygninger, byggegrensar osv.
- folk trur at dei står heilt fritt til å bygge innafor dei rammene som er markedsført som endringer utan å måtte ta omsyn til planverket.
- Vi trur kunnskap kring regelverk og kva planar som gjeld for eit område er mangelfull hjå dei fleste som vil byggje eit tiltak etter PBL § 20-5. Vi trur vidare at dei som ønskjer å gjennomføre tiltak utan søknadsplikt ikkje legg nok ressursar i å finne ut om kva regelverk og planar som gjeld. Og tek sjansar.
- Det er fortsatt mange tiltak som likevel krever dispensasjon fra plan.
- Mange tror at de er unntatt søknadsplikt uten å være det. Det meste av arealene i kommuneplanens arealplandel er klassifisert som LNF-områder (landbruks-, natur- og friluftsområder), noe som utløser søknadsplikt uansett.
- Det har nok blitt underkomminert at man bare kan oppføre tiltak unntatt søknadsplikt dersom det åpnes for det i plan. Mange har nok satt igang uten å sjekke dette.



**Prognosesenteret**

16/7085

# Undersøkelse blant boligeiere

---

Høsten 2016

---

Webundersøkelse gjennomført mot 1 010 enebolig- eller småhuseiere

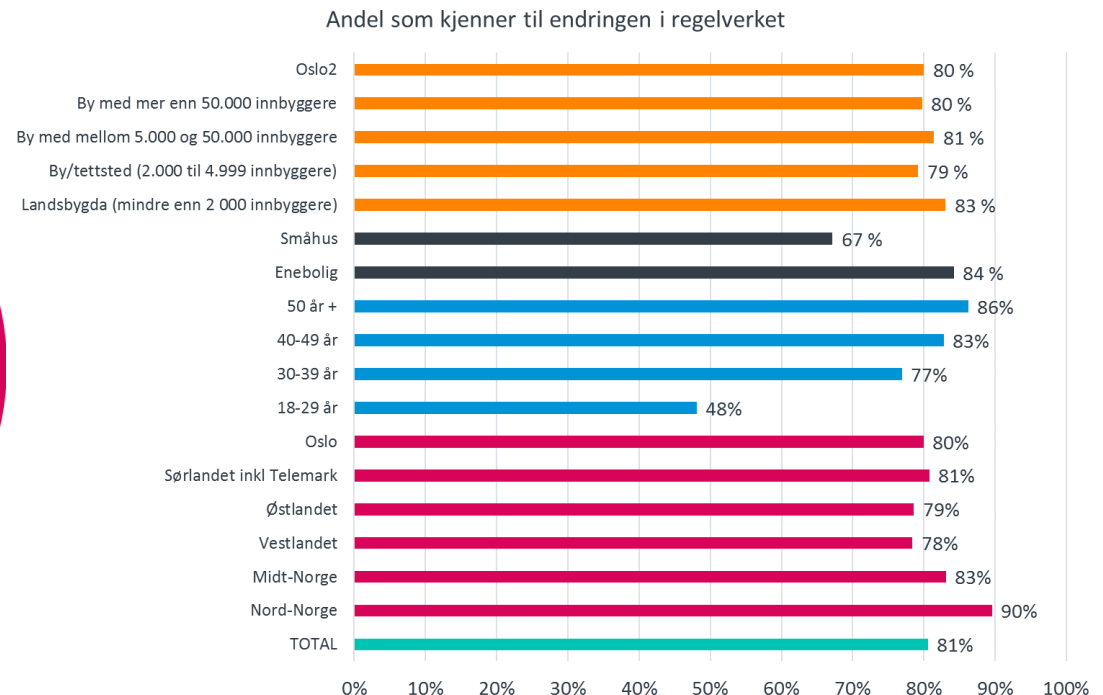
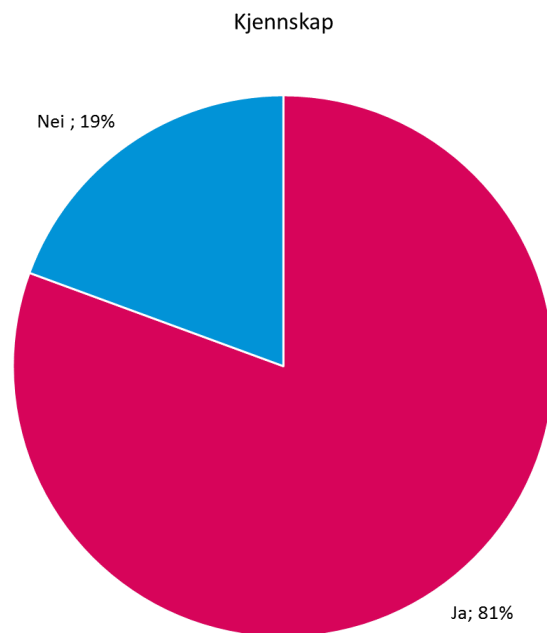


## Boligeiere

*Kjenner du til at det fra 1. juli 2015 ble innført forenklinger i byggereglene, som gjør at flere kan bygge f.eks garasjer, mindre tilbygg og levegger uten å søke kommunen?*

## Kjennskap

8 av 10 enebolig- og småhuseiere mener de kjenner til forenklingen i regelverket som ble innført 1. juli 2015. Andelen er høyere blant enebolig- enn småhuseiere. Kjennskapet er høyest hos de som bor i Nord-Norge og øker med alderen.





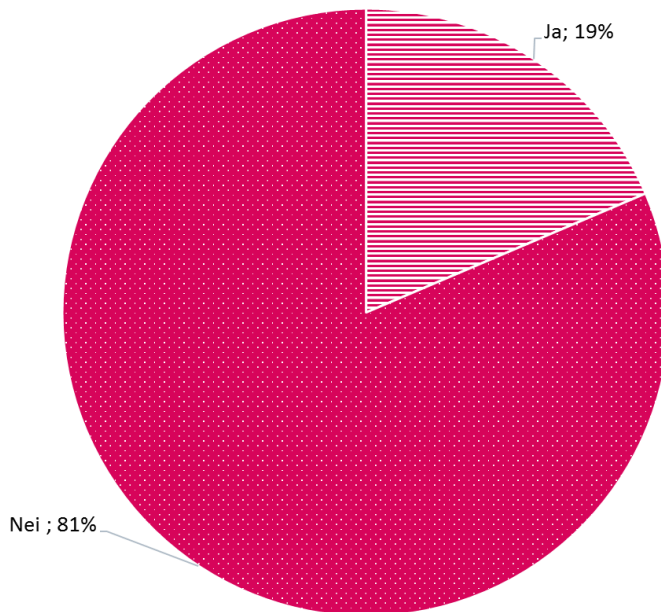
## Boligeiere

Har du/dere undersøkt muligheten for eller benyttet dere av muligheten til å bygge uten å søke etter 1. Juli 2015?

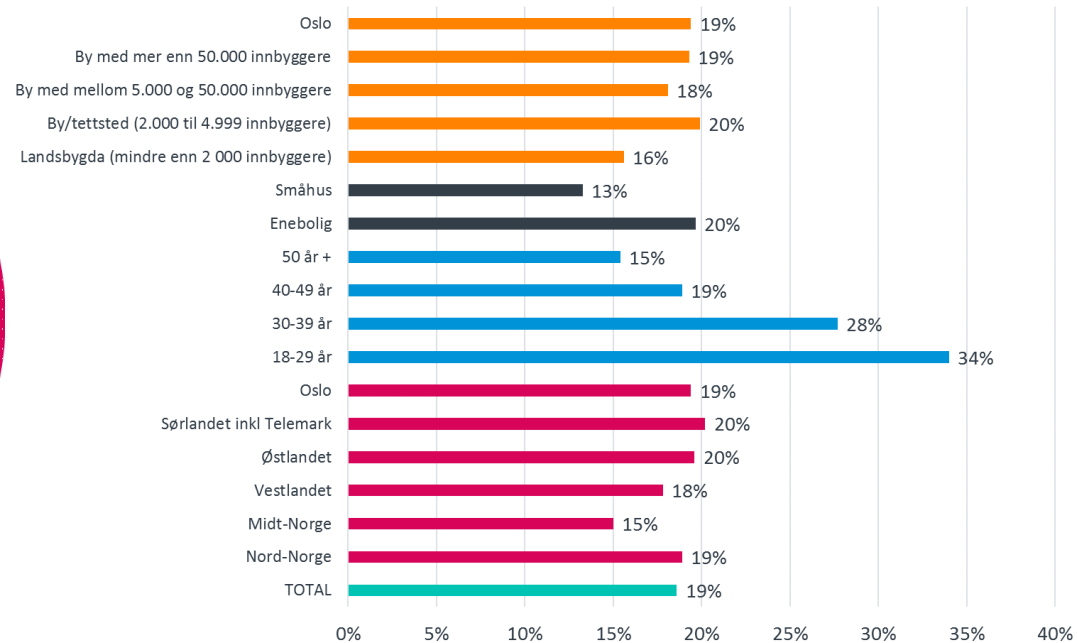
### Undersøkt eller benyttet muligheten

Av de 81% av respondentene som sier at de kjenner til regelverket, sier 19% at de har undersøkt eller benyttet muligheten til å bygge uten å søke etter 1. juli 2015. Det er de yngste som i størst grad undersøkt eller benyttet muligheten. Andelen er også høyere blant enebolig- enn småhuseiere.

Undersøkt eller benyttet muligheten ?



Andel som har undersøkt muligheten eller benyttet seg av den





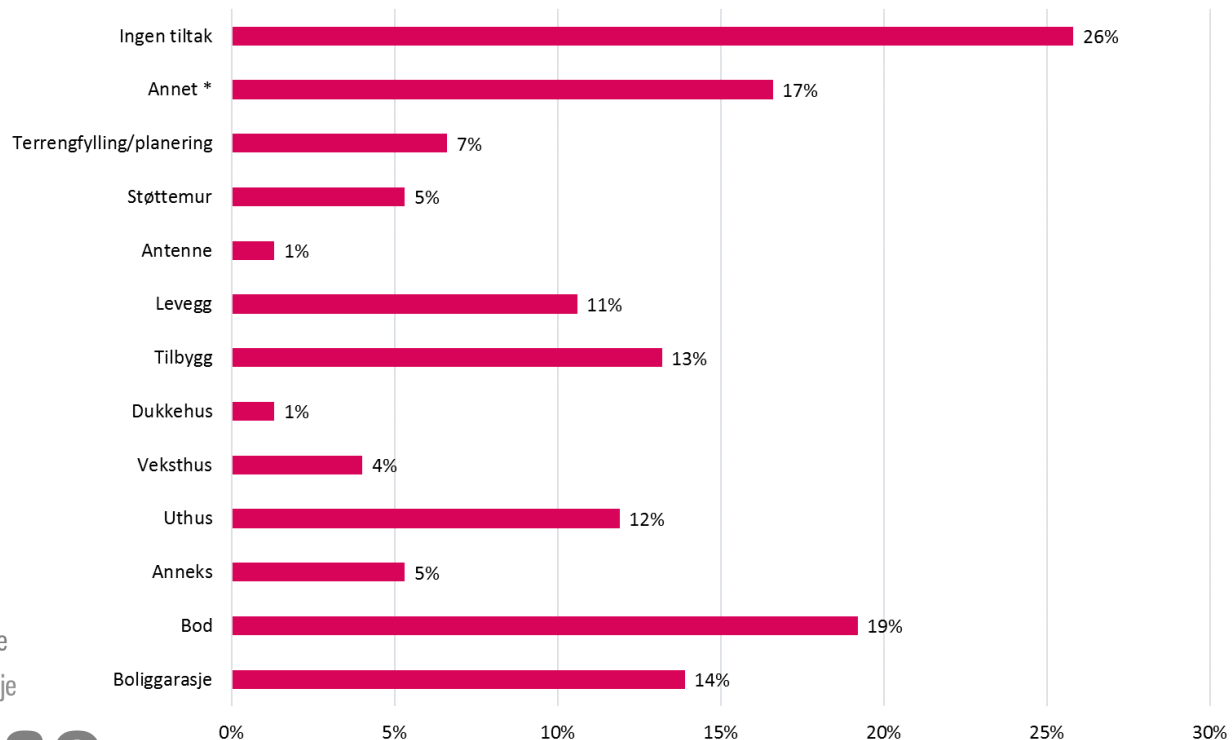
Hvilke typer tiltak har du gjennomført ?

## Type tiltak gjennomført

Det er boder, boliggarasjer og tilbygg som i størst grad er gjennomført.

Av andre tiltak (\*) er det flest som har gjennomført veranda og terrasse (se ordsky under).

Type tiltak gjennomført



### Annet\*





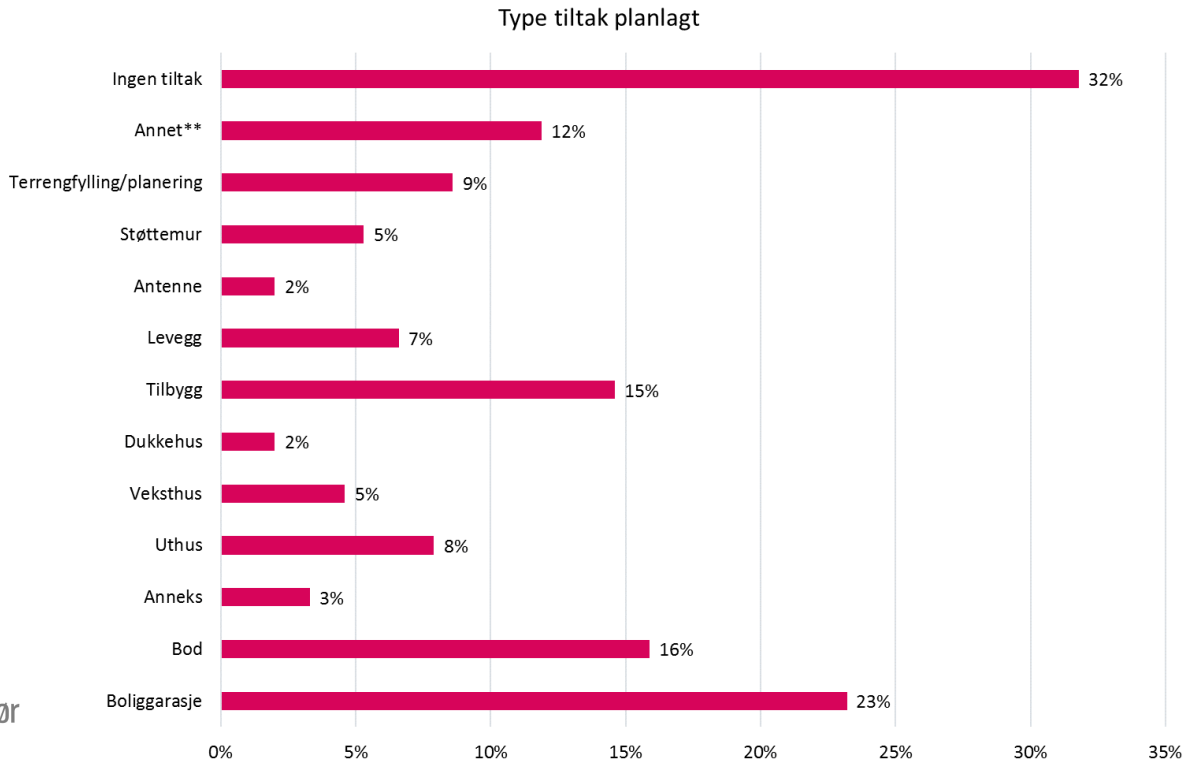


Hvilke typer tiltak planlegger du å gjennomføre?

## Type tiltak planlagt

Av tiltak som planlegges gjennomført er det høyest andel som planlegger bygging av boliggarasjer, boder og tilbygg. Av andre tiltak (\*\*) er det carport og garasje som hyppigst blir nevnt, for øvrige svar se ordsky under.

### Annet\*\*

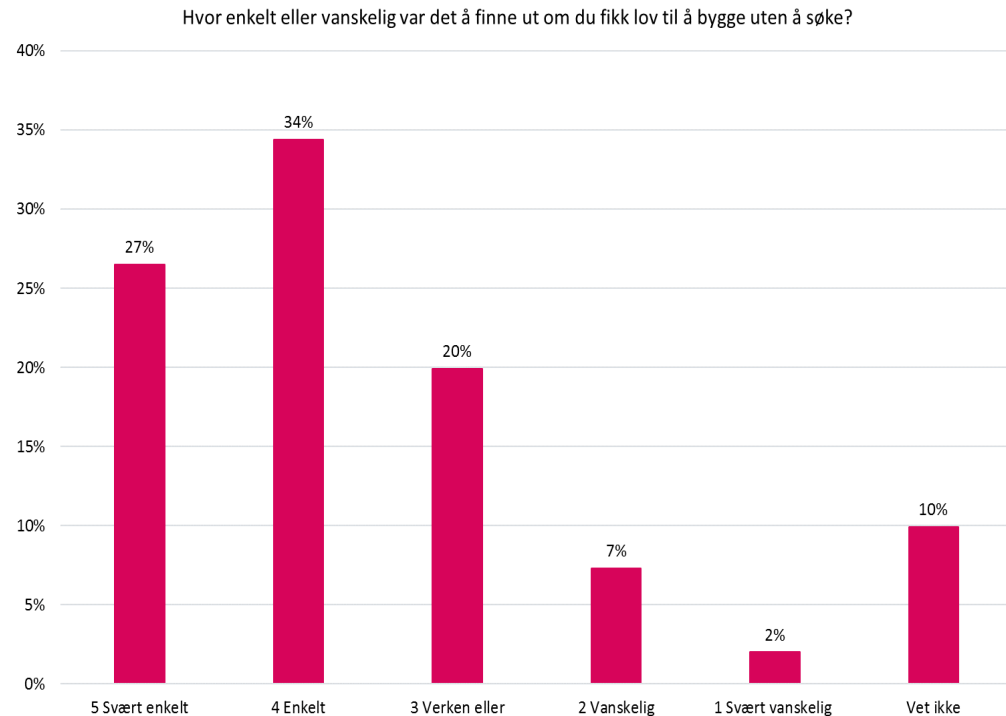




*Hvor enkelt eller vanskelig var det å finne ut om du fikk lov til å bygge uten å søke?*

## Enkelt eller vanskelig?

61% av de spurte mener det er enkelt eller svært enkelt å finne ut om de fikk lov til å bygge uten å søke. Det er de som bor i Oslo som synes det er vanskeligst, og de eldste som synes det er enklest (obs – her er det relativt små utvalg).





*Hva var det som gjorde at du opplevde dette som vanskelig?*

## **Åpent spørsmål**

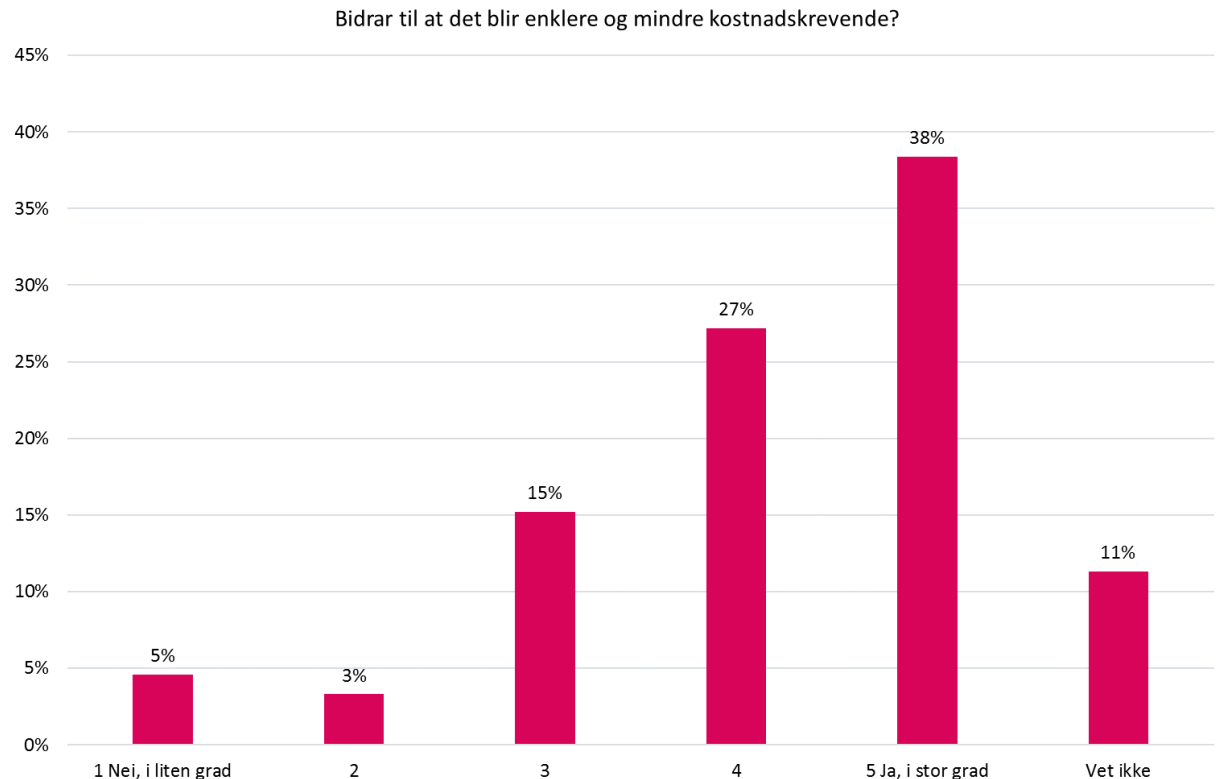
- Visste ikke hvor jeg skulle finne info.
- Det finnes en del unntak fra de enkle reglene som man må forholde seg til. Å kartlegge disse unntakene er tidkrevende.
- Tok lang tid.
- Lite info tilgjengelig. Lite kunnskap blant de som burde vite.
- Vite hvor man skal starte. Vanskelig å begrunne planer.
- Lete seg frem i retningslinjer.
- Mye forvirring om hvor det er lov å bygge, veien er markert bredere enn den egentlig er. Så vi kan ikke bygge der vi ønsker, særlig ikke uten å søke.
- Den lokale kommune har regler, som gjør at forenklet byggemelding ikke kunne brukes likevel. Det fant vi først ut når søknad skulle leveres - ett års utsettelse i byggeplan, i første omgang.
- Fikk forskjellige opplysninger fra saksbehandlere i kommunen.
- Sprikende informasjon avhengig av hvem man rådførte seg med.
- Utrolig mange regler å forholde seg til.



*I hvilken grad bidrar den omtalte forenklingen i byggesaksforskriften til at det har blitt enklere og mindre kostnadskrevende for boligeiere å sette opp garasjer og tilbygg?*

## Enklere og mindre kostnadskrevende?

De enebolig- og småhuseierne i undersøkelsen som selv har gjennomført denne type tiltak etter 1. juli 2015, mener forenklingen i byggesaksforskriften bidrar til at det har blitt enklere og mindre kostnads-krevende å sette opp garasjer og tilbygg. 38% av dem mener det bidrar i stor grad.



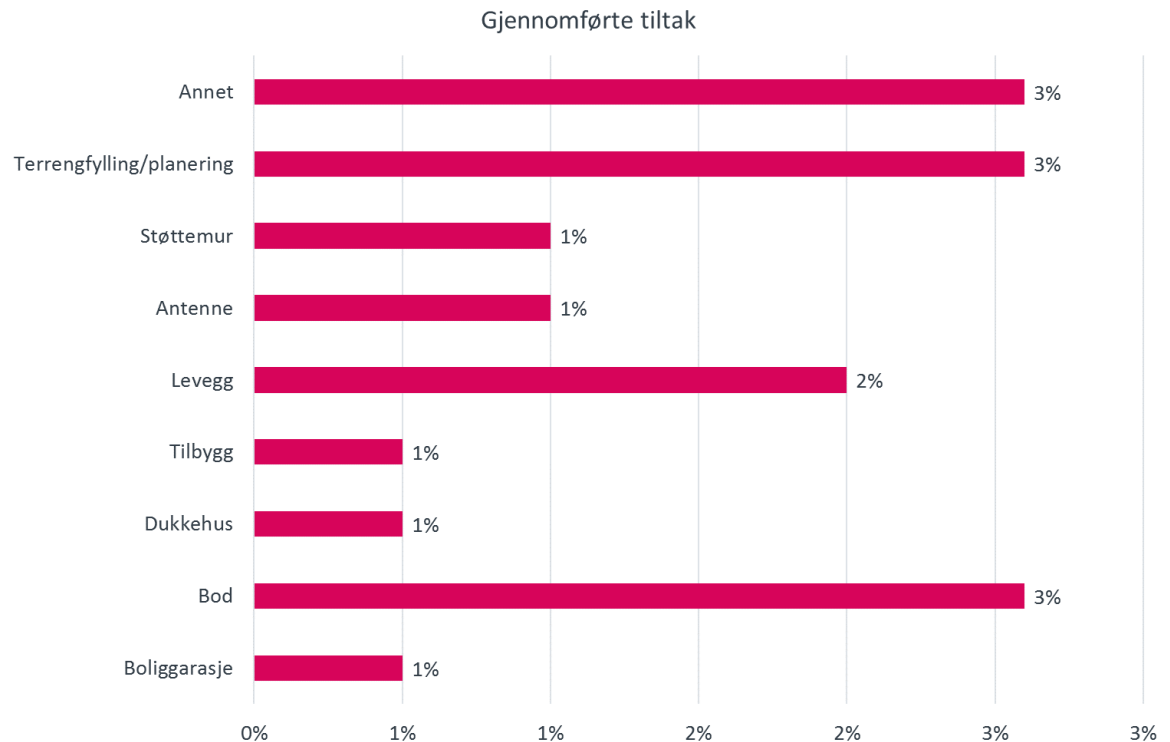


## Hvilke typer tiltak har du bygget/gjennomført etter 1. Juli 2015?

### Type tiltak gjennomført

Av de som *ikke* kjente til regelverket (19% av respondentene), er det likevel 13% som sier de har gjennomført tiltak etter 1. juli 2015. De fleste av disse har bygget bod eller gjort terrengfyllinger/planeringer.

De som har svart andre tiltak har satt inn nye vinduer, laget platting, satt opp gjerde eller laget skiferterrasse.

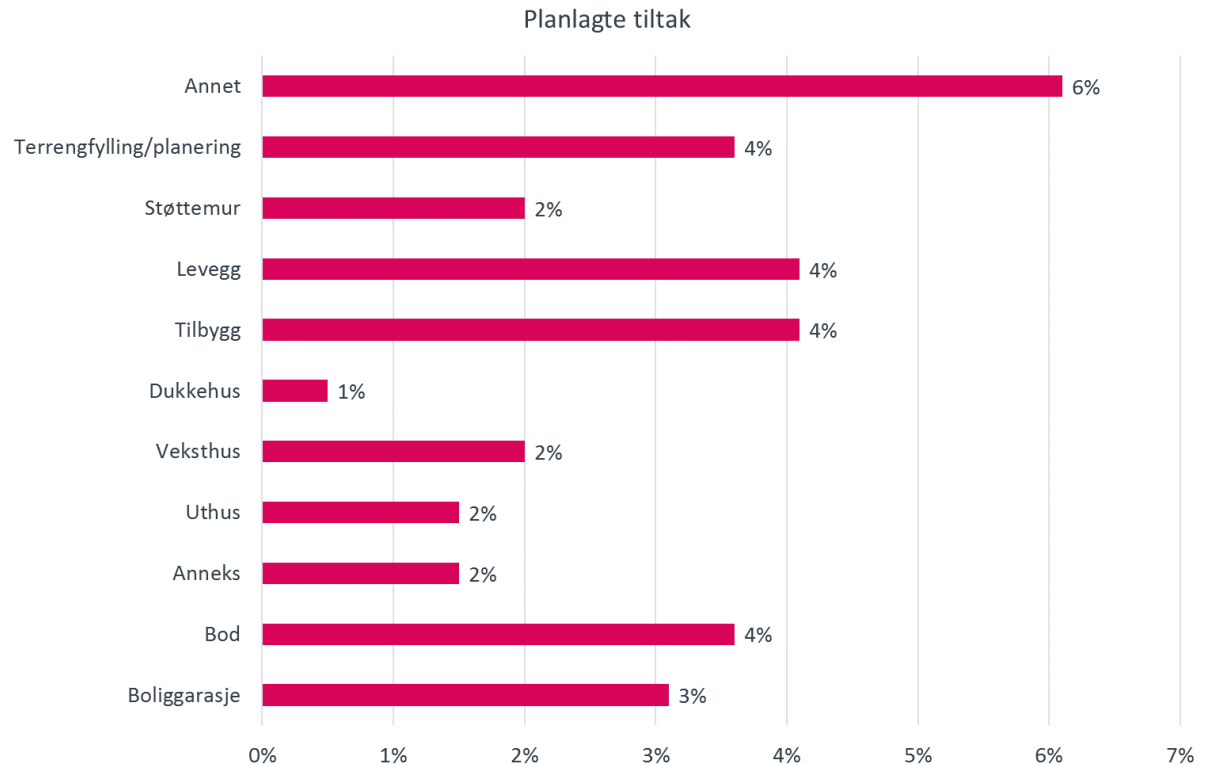




## Hvilke tiltak planlegger du å gjennomføre?

### Type tiltak planlagt

Av de som *ikke* kjente til regelverket (19% av respondentene), har 25% planer om å gjennomføre et eller flere tiltak. Det er flest som planlegger å bygge bod, tilbygg, levegg, lage terrengfylling eller bygge garasje. Av andre tiltak som er nevnt er terrasse, gjerde og tilbygg.





**Prognosesenteret**

16/7085

# Utbyggere

---

Høsten 2016

---

Dybdeintervju med Byggmesterforbundet

Kartlegging av Byggmesterforbundets erfaringer knyttet til med innføring av forenklinger i SAK 10 innført 1. juli 2015



*På hvilken måte har det nye forenklede regelverket fått konsekvenser når det gjelder kvaliteten i de tiltakene som oppføres?*

## **Kvalitet**

Kvaliteten varierer stort i følge Byggmesterforbundet, men i hovedsak har kvaliteten på forenklede tiltak blitt dårligere. Dette er begrunnet med at deres medlemsbedrifter har færre oppdrag på denne type jobber etter 1. juli 2015, og at de i større grad blir involvert for å rette opp feil som har blitt gjort av ufaglærte.

Ved at det ikke på samme måten er søknadsplikt for oppføring av forenklede tiltak, har dette medført at en større andel av tiltakene blir oppført av husholdningene selv, eller ved at man benytter billigst mulig arbeidskraft. En del av aktørene som blir benyttet i dette markedet er mindre seriøse, og har ikke den samme kompetansen som den «profesjonelle» delen av markedet, i følge Byggmesterforbundet. «Useriøse aktører» med til dels manglende kompetanse, og som kun fokuserer på pris framfor kvalitet, medfører at kvaliteten i mange tilfeller blir dårlig og lite håndverksmessig. En del avvik er så graverende at de må rettes opp relativt raskt, mens andre mindre synlige kvalitetsavvik først vil synliggjøres over tid. Eksempler på kvalitetsavvik kan være ventilasjon og lufting i bygg, fundamentering, dimensjonering, materialvalg, etc. Den seriøse delen av markedet opplever på sin side å miste en del av de tiltakene de tidligere har hatt en betydelig del av, men som man nå i større grad blir en del av i forbindelse å rette opp feil og mangler.





## Utbyggere

*Hvilke konsekvenser har det nye forenklete regelverket fått når det gjelder konkurransesituasjonen i markedet?*

## Konkurransesituasjonen

Etter innføringen av nytt regelverk knyttet til forenklete tiltak (SAK 10), har den «useriøse delen» av markedet blitt favorisert på bekostning av seriøse entreprenører som i de fleste tilfeller ligger høyere i pris/kvalitet. Ettersom disse tiltakene ikke må meldes inn til kommunene før oppstart, har kommunen i liten grad oversikt over pågående arbeid og mulighet for å gjennomføre tilsyn. Det er derfor vanskelig med nåværende løsning, å avdekke useriøse aktører i dette markedet.

Forenklingen som betyr at private husholdninger i større grad kan sette i gang med forenklete tiltak uten å søke på forhånd, har gjort at husholdningene i større grad benytter aktører som kan tilby lavest pris.

Byggmesterforbundets egne anslag tyder på at deres medlemmer som tidligere hadde en stor del av dette markedet, nå har «mistet» mer enn 50% av dette markedet i bynære områder. På landsbygda er det et mer gjennomskiktig miljø og vanskeligere for useriøse aktører å etablere seg.



## Utbyggere

*Hvilke effekter har innføringen av regelverket fått når det gjelder gjennomføringstid på forenklete tiltak?*

## Byggetid

*Kommunenes tidsbruk skulle normalt sett ha gått ned, ved at de ikke lenger trenger å saksbehandle de forenklete tiltakene. I praksis er det imidlertid mye som tyder på at dette ikke er tilfelle.*

De private tiltakshaverne (husholdningene) har i mange tilfeller manglende kompetanse når det gjelder regelverket for oppføring av forenklete tiltak, hvilket medfører at en større del av tiltakene oppføres i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser, plassering ift. nabogrenser mm. I sum betyr dette at mange kommuner bruker like mye, og i enkelte tilfeller mer, tid på slike forenklete tiltak, som før forenklingen av regelverket.

Tiden fra ide til byggestart har naturligvis gått ned, ved at man nå kan starte bygging så snart man har noen til å bygge. Likevel har Byggmesterforbundet inntrykk av at de i mange tilfeller gjøres feil, slik at ting må rettes eller bygges på nytt, noe som gjør at den totale byggetiden likevel blir lenger enn om det hadde blitt gjort riktig fra start.



Utbyggere

*Hvilke konsekvenser har innføringen av regelverket fått når det gjelder tvister - nabokrangler i forbindelse med gjennomføring av forenklede tiltak?*

## **Tvister – interessekonflikter – nabokrangler:**

Da husholdningenes kompetanse knyttet til gjeldende reguleringsplaner, plassering av tiltak ift. nabogrenser etc. i mange tilfeller er mangelfull, har innføringen av nytt regelverk (SAK 10) medført at tvister og nabokrangler har økt i omfang. Dette betyr dels at det har blitt flere tvistesaker, dels at kommunene bruker mer tid på slike henvendelser, som nødvendigvis går på bekostning av andre kommunale oppgaver, herunder tilsyn og byggesaksbehandling.



På hvilken måte har innføringen av nytt forenklet regelverk fått når det gjelder pris-/kostnader på gjennomføring av forenklede tiltak?

## **Pris - byggekostnader**

På sikt vil innføring av forenklet regelverk kunne få betydelige samfunnsmessige kostnadskonsekvenser. Feil, mangler og avvik, samt mangelfull dokumentasjon i forbindelse med oppføring av forenklede tiltak, vil kunne medføre betydelige kostnader ift. feilrettinger og skader på sikt.

Eksempler på utfordringer som vil kunne oppstå i kjølvannet av at bygg oppføres uten tilstrekkelig kvalitetskontroll:

- Fuktproblematikk som konsekvens av mangelfull eller feil ventilasjon, lufting, fuktspærre
- Sikkerhetsproblematikk knyttet til dimensjonering av bygg, fundamentering etc.
- Feil plassering av tiltak
- Ressursproblematikk knyttet til kommunal saksbehandling. Forenklingen av regelverket betyr at kommunene ikke lenger får inntekter knyttet til behandling av denne typen tiltak, samtidig som man i betydelig grad i praksis må bruke tid på håndtering av slike tiltak. I praksis betyr dette at kommunenes inntekts- og ressursituasjon har blitt dårligere, hvilket vil kunne gå ut over andre kommunale oppgaver som tilsyn og byggesaksbehandling.

For husholdningene har kostnadene blitt lavere, dels ved at byggesaksgebyret bortfaller, dels ved at tilfanget av entreprenører er større. For de som bygger iht. gjeldende regelverk og kvalitetsnormer er dette en netto besparelse. For de tiltakene som oppføres med feil, mangler, eller med for dårlig kvalitet, kan imidlertid besparelsene som oppnås på kort sikt, bli spist opp av merkostnadene knyttet til feilrettinger og skader som kan oppstå på lenger sikt.



## Utbyggere

*På hvilken måte har innføringen av nytt forenklet regelverk fått når det gjelder tids-/ressursbruk ifb. med gjennomføring av forenklede tiltak?*

## Ressursbruk

Byggmesterforbundet har inntrykk av at ressursbruken for kommunene ikke nødvendigvis gått ned, da kommunene ofte får henvendelser fra private tiltakshavere, eller blir involvert i tvistesaker knyttet til feil oppførte tiltak.

Husholdningenes ressursbruk har antageligvis gått ned.



*På hvilken måte har innføringen av nytt forenklet regelverk fått konsekvenser når det gjelder dokumentasjon og kontroll med gjennomføring av forenklede tiltak?*

## **Dokumentasjon - kontroll**

Innføringen av nytt regelverk har medført at dokumentasjon knyttet til gjennomførte tiltak har blitt betydelig dårligere/mer mangelfull. Tegningsunderlag og annen dokumentasjon knyttet til tiltakene sendes i for liten grad inn, hvilket medfører at kommunene i liten grad har kontroll med de tiltakene som gjennomføres.

Når kommunene ikke har oversikt over hvilke tiltak som igangsettes av husholdningene, er kommunenes mulighet til å gjennomføre kontroll eller tilsyn med tiltakene naturligvis svært begrenset. Mindre ressurser i kommunene når det gjelder byggesaksbehandling og tilsyn med byggesaker (blant annet som en konsekvens av at inntekter knyttet til byggesaksbehandling går ned), medfører at kommunene i stadig mindre grad har mulighet til å føre kontroll/tilsyn med tiltak generelt, og forenklede tiltak spesielt.

Udokumenterte tiltak utgjør også en usikkerhet når det kommer til kjøp/salg av boliger. Kjøper har i liten grad kontroll på kvaliteten på tiltakene som er gjennomført.

Byggmesterforbundet har inntrykk av at tiltak i liten grad sendes til kommunen i etterkant av gjennomføring. Konsekvensen blir at kommunene mister kontroll på hvilke tiltak som gjennomføres.



*På hvilken måte har innføringen av nytt forenklet regelverk fått konsekvenser for kommunene når det gjelder saksbehandlingskapasitet?*

## **Byggmesternes opplevelse av kommunenes rolle ift. saksbehandling**

Saksbehandlingskapasiteten i kommunene har blitt dårligere. Dette er dels en konsekvens av at de kommunale ressursene har blitt dårligere, ved at kommunene får lavere inntekter knyttet til byggesaksbehandlingsgebyrer, dels ved at kommunene reelt sett må bruke tid på de forenklete tiltakene også, hvilket går på bekostning av tilsyn og annen byggesaksbehandling.

Med mer bruk av ressurser og mindre inntekter grunnet forenklingene, blir situasjonen i kommunene presset. Kommunene sliter med sprengt kapasitet, noe som fører til økte saksbehandlingstider også på ordinære byggesaker, noe som igjen fører til reduserte gebyrsatser.

Kommunene har lite eller ingen kapasitet og til dels liten kompetanse, til å gjennomføre tilsyn. Dette lager grobunn for mindre seriøse aktører i bransjen.



*Det nye regelverket i SAK 10 (1. juli 2015) la mer ansvar over på private husholdninger når det gjelder å sørge for at tiltakene er i tråd med gjeldende byggeforskrifter. I hvilken grad har dette fungert etter intensjonene og hva kunne eventuelt endres eller gjort annerledes for at dette skulle fungert bedre?*

## **Innretningen i regelverket**

Dagens regelverk når det gjelder oppføring av forenklede tiltak legger mer ansvar over på husholdningene, og kan medføre at en del tiltak ikke forholder seg til reguleringsplaner og annet regelverk.

I tillegg er det ønskelig med mest mulig tydelig regelverk som gir minst mulig rom for individuelle tolkninger av regelverket => tekniske *ytelseskrav* er ønskelig fremfor *funksjonsbaserte* krav.





## Utbyggere

*Har dere eventuelt andre innspill eller kommentarer knyttet til innføringen av det nye forenklete regelverket?*

### **Andre innspill?**

Erkjenne at husholdningene ikke besitter nødvendig kompetanse til å gjennomføre tiltakene 100% iht. gjeldende regelverk. For samfunnet blir konsekvensene dyre.

*Meldingsplikt* på forenklete tiltak som vil gi kommunene bedre oversikt over hvilke tiltak som kommer, igangsettes og fullføres. Meldingsplikten kan være rask og enkel, men inneholde informasjon om type tiltak som skal gjennomføres og hvem som utføre arbeidet. Dette gir bedre mulighet for kommunene å gjennomføre tilsyn, samt å stoppe tiltak som ikke tilfredsstillende kravene i forskriften.



**Prognosesenteret**

16/7085

# Leverandører

---

Høst 2016

---

Intervju med en garasje- og en bodleverandører



Leverandører

## Garasjeleverandør

Kjennskapen til forenklingen av SAK 10 av 1. juli 2015 er god, og innholdet i denne endringen kjent hos leverandørene vi snakket med. Men det er mange forbehold til dagens regler og derfor lett å gjøre feil for utbyggere. En leverandør anbefaler sine kunder å ta kontakt med sin kommune for å avklare om de må søke eller ikke. Det er mye som tyder på at kundene tilpasser seg regelverket for å slippe å søke. Men det er viktig å gjøre et godt forarbeid før man starter byggingen. Kommuner skal fortsatt veilede innbyggerne selv om det også har vært noen kommuner som mer eller mindre har avfeiet spørsmål om garasjer fra usikre innbyggere.

Det har vært betydelig flere henvendelser fra potensielle kunder i etterkant av endringen. Henvendelsene kommer dels som en følge av generelt høyere etterspørsel, dels på grunn av stor usikkerhet blant kundene når det gjelder regelendringene. Mye tid og ressurser brukes til å besvare spørsmål om regelverket. For å avhjelpe med dette har flere leverandører lagt ut informasjon og aktuelle lenker på sine hjemmesider for å besvare spørsmål boligeieren har. Det nevnes forøvrig at endringene ikke alltid gjelder for de som håper på det, at plassering og størrelse oftest hindrer noen i å bygge uten å søke.

Angående salg har en leverandør beregnet at de har hatt en økning på ca. 10% etter at endringene fant sted sist sommer. Dette ser de på som en direkte konsekvens av det endrede regelverket. Bedriften har en kundemasse som består av «98%» private kunder. Disse har ikke sett noen etterspørselsvridning det siste året.



## Garasjeleverandører

En annen leverandør uttaler: «Vi har hatt en flott utvikling i salget den siste tiden, og 2/3 av alle salg i 2. kvartal har under 4 m mønehøyde. Både i 2013 og 2014 viser våre tall at under halvparten av garasjene vi leverte var under 4 meter. Det kan derfor se ut som markedet tilpasser seg de nye byggeforskriftene». Mens bestselgeren tidligere var en dobbelgarasje med loftsbod, ser det ut til at langt flere ønsker en vanlig dobbeltgarasje med litt mindre lagerplass på loftet. Andelen med mønehøyde under 4 m har økt måned for måned i 2015. I juni var 7 av 10 salg hos leverandøren, garasjer med mønehøyde under 4 m.

Den generelle kunnskapen rundt bygging oppleves som noe bedre. Det er dog en del usikkerhet rundt regelendringene. Mye informasjon ligger ute, men det oppleves at mange allikevel ønsker å få bekreftet at deres forståelse av informasjonen er korrekt.



Leverandører

## Bodleverandør

Leverandøren ga uttrykk for at de kjente godt til den nye forenklingen, samt at de kjente godt til innholdet i denne endringen.

Leverandøren har fått flere henvendelser fra kunder i etterkant av endringen, hovedsakelig fordi kundene har forstått at det har blitt litt enklere enn tidligere, men er likevel usikre. Dette har ført til at leverandøren har rettet mye av sin oppmerksomhet mot å besvare spørsmål fra kunder. Leverandøren har også lenket til informasjon om endringene på sin hjemmeside for boder.

Bedriften har imidlertid ikke sett noen tydelig økning i salg som de mener kommer som en følge av endringen. De tror at en endring har skjedd på bakgrunn av andre naturlige årsaker. Grunnen til dette sier de er at forandringen i forskriften ikke er så stor for boder. De selger i utgangspunktet boder som er inntil 15m<sup>2</sup> store og som dermed i utgangspunktet var ganske fritt å sette opp. Det er derimot større sannsynlighet for at forandringene har en effekt på garasjer der endringene utgjør en forskjell for flere prosjekter.

Bedriften selger kun til private kunder.



16/7085

# Matrikkelanalyse

---

Høsten 2016

---



# Byggtyper

Følgende byggtyper ble analysert:

I denne delen av analysen har vi tatt for oss 5 definerte byggtyper som er aktuelle i forbindelse med regelendringen. For disse byggtypene har vi sett på utviklingen av hvilke byggstatuser som er ført i matrikkelen i perioden før og etter 1. juli 2015. Vi har hatt hovedfokus på utviklingen av føring av statusen (IP) "Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling", da det i følge føringsinstruks for matrikkelen (6.2.33) er denne statusen som skal brukes for denne type tiltak.

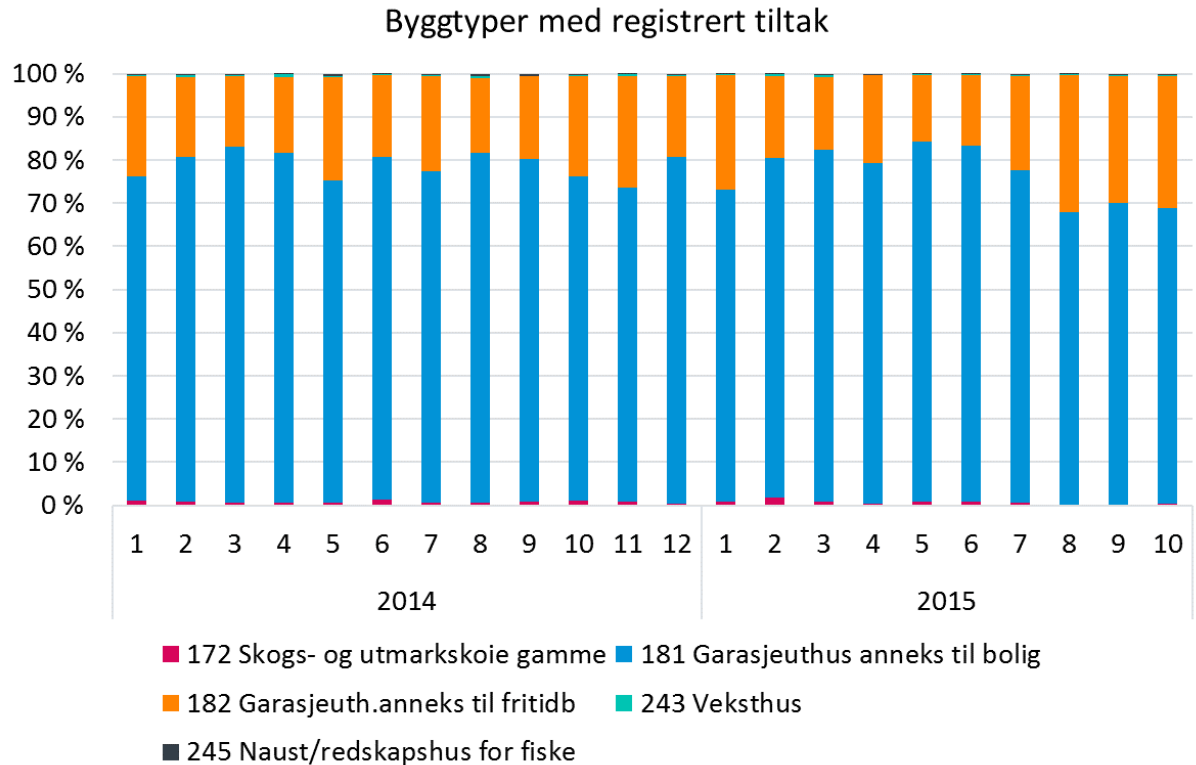
Følgende byggtyper er inkludert i denne delen av analysen:

- 172 Skogs- og utmarkskoie gamle
- 181 Garasjeuthus anneks til bolig
- 182 Garasjeuthus anneks til fritidsbolig
- 243 Veksthus
- 245 Naust/redskapshus for fiske



## Byggtyper

Når vi ser på registrerte byggstatuser i perioden januar 2014 til oktober 2015 for byggtypene boliggarasjer, garasjeuthus anneks til fritidsboliger, skogs- og utmarksgamme og naust/redskapshus for fiske, ser vi at omtrent tre av fire statuser gjelder boliggarasjer.







# Totalt

## Prosentfordeling alle byggstatus samlet for de omtalte byggtypene

Denne tabellen viser hvordan ulike byggstatuser registrert i matrikkelen fordeler seg over tid på de omtalte byggtypene. Vi ser at andelen «tiltak unntatt fra byggesaksbehandling» (merket i gult) har økt etter juli 2015.

Byggstatus	2014												2015									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
BA Bygging avslyst	0,7%	1,2%	1,0%	0,8%	1,1%	1,2%	1,3%	0,9%	1,4%	0,9%	1,2%	1,8%	0,8%	1,1%	1,6%	1,2%	1,6%	1,1%	1,7%	1,4%	1,6%	1,0%
BF Bygning flyttet	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
BR Bygning revet/brent	0,4%	0,5%	0,4%	0,6%	0,5%	0,3%	0,5%	0,5%	1,7%	2,6%	1,6%	0,5%	0,7%	0,6%	0,4%	0,2%	0,8%	0,7%	0,4%	0,4%	0,7%	0,5%
BU Bygningsnummer utgått	0,3%	0,4%	0,3%	0,3%	0,1%	0,8%	0,1%	0,7%	0,5%	0,4%	0,5%	0,9%	0,5%	0,7%	0,5%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,5%	1,0%	0,2%
FA Ferdigattest	24,2%	23,4%	24,0%	16,6%	15,1%	15,9%	20,4%	25,0%	23,3%	22,1%	24,1%	19,9%	25,9%	30,6%	30,6%	23,3%	23,6%	23,6%	21,7%	21,9%	22,2%	16,4%
GR Bygning godkjent for riving/brenning	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%	0,1%	0,2%	0,0%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,3%	0,1%	0,1%	0,3%	0,3%	0,3%	0,4%	0,3%	0,2%	0,1%
IG Igangsettingstillatelse	16,4%	23,8%	29,3%	27,5%	31,9%	44,2%	46,5%	49,6%	48,0%	41,7%	29,2%	17,5%	25,4%	35,1%	44,7%	55,4%	56,6%	55,8%	41,7%	36,1%	36,8%	32,5%
IP Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling	0,3%	0,6%	0,2%	0,4%	0,5%	0,7%	0,3%	0,7%	0,4%	0,5%	0,1%	0,2%	0,1%	0,2%	0,3%	1,0%	0,4%	0,5%	1,0%	1,4%	3,1%	3,4%
MB Midlertidig brukstillatelse	1,8%	2,4%	3,3%	1,3%	1,8%	1,3%	3,3%	1,9%	1,4%	1,4%	2,4%	2,6%	2,2%	5,2%	2,5%	2,8%	2,7%	3,8%	3,5%	1,5%	1,4%	2,2%
MF Meldingssak tiltak fullført	10,7%	9,6%	7,3%	4,9%	5,2%	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
MT Meldingssak registrer tiltak	9,0%	12,8%	15,0%	13,0%	16,3%	7,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
RA Rammetillatelse	2,2%	4,4%	4,4%	3,3%	3,4%	4,4%	3,8%	3,3%	3,3%	3,1%	3,5%	2,1%	3,5%	4,3%	4,8%	4,8%	5,3%	6,5%	5,4%	3,7%	5,5%	5,1%
TB Tatt i bruk	33,8%	20,7%	14,8%	31,2%	24,0%	22,2%	23,8%	17,2%	19,6%	27,1%	37,2%	54,4%	40,7%	22,3%	14,4%	10,8%	8,5%	7,6%	24,0%	32,9%	27,5%	38,4%
<b>Totalsum</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

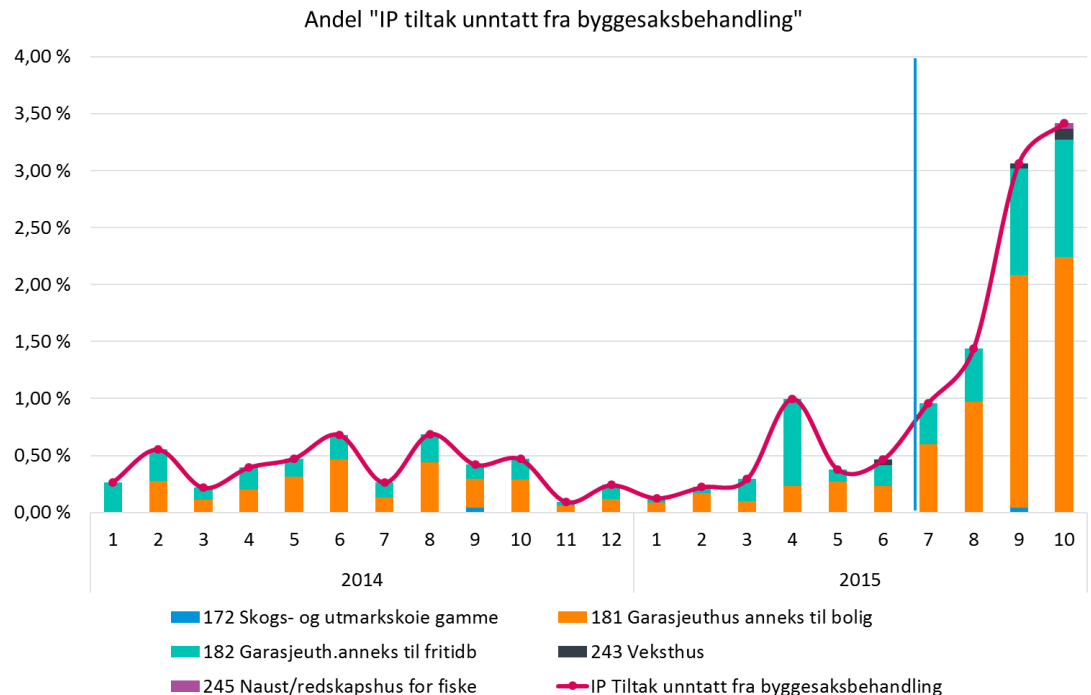
Gjennomsnittlig andel i 2014 og frem til og med juni 2015 var på 0,4%, mens det i månedene juli til oktober 2015 var 2,2%.



Utvikling av prosentandel for byggstatus "tiltak unntatt fra byggesaksbehandling" for de omtalte byggtypene.

## Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling

Grafen til høyre viser utviklingen i andelen byggstatus «tiltak unntatt fra byggesaksbehandling» utgjorde av alle byggstatuser i perioden januar 2014 til oktober 2015 for gjeldende byggtyper samlet (rød linje) samt hvordan dette er fordelt på de aktuelle byggtypene enkeltvis. Det er hovedsakelig garasjeuthus annekst til bolig og fritidsbolig der denne byggstatusen blir brukt. Andelen «tiltak unntatt fra byggesaksbehandling» har økt betydelig etter 1. juli 2015.



16/7085

# **Konjunkturer og igangsetting**

---

Høsten 2016

---



## Konjunkturer

Oljeprisfallet og den påfølgende konjunkturedgangen har påvirket boligmarkedet i overraskende liten grad. Det er egentlig kun boligmarkedet i Stavanger og omegn som kan sies å ha blitt påvirket negativt, mens resten av landet har opplevd sterk prisvekst og økt igangsetting det siste året. Etterspørselsdriverne er lav rente, lav arbeidsledighet utenom på Sør-Vestlandet og befolkningsvekst med økende urbanisering. Tilbudssiden har imidlertid begynt å endre seg, og ser endelig ut til å respondere på de økte prisene.

På tross av svært usikre tider med lav vekst i norsk økonomi, holder nyboligmarkedet seg overraskende stabilt og tilsynelatende adskilt fra resten av økonomien.

Hittil i år (per oktober) har det blitt registrert tillatelser til 29 591 boliger og 4,14 mill. kvm yrkesbygg, som er hhv. 15 og 12 % mer enn i fjor på samme tid.



## Byggearealstatistikk

I SSBs byggearealstatistikk publiseres det kvartalsvis foreløpige tall for godkjent, igangsatt og ferdigstilt areal til boliggarasjer. Endelige tall med årlig frekvens blir vanligvis utgitt i februar året etter statistikkåret, men kvartalstallene blir ikke revidert i forbindelse med dette.

Byggearealstatikken er basert på kommunenes registrering av gitte igangsettingstillatelser, og bygningstypene kategoriseres etter matrikkelens byggtypeninndeling, som er basert på NS 3457. Boliggarasjer gis enten byggtypen «181 Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig» eller «182 Garasje, uthus, anneks knyttet til fritidsbolig». Garasje, uthus og anneks er alle bygg det er rimelig å anta kan påvirkes av regelendringen. Byggtypen «183 Naust, båthus, sjøbu» er kategorisert sammen med boliggarasjer, men vil neppe påvirkes like mye.

I 2010 ble registreringsrutinene endret, slik at bygg ned til 15 m<sup>2</sup> ble registrert, ned fra 30 m<sup>2</sup> i de foregående årene. Dette påvirket trolig registreringen av boliggarasjer mer enn for andre byggtyper, og representerer et brudd i igangsettingsstatistikken. Sommeren 2010 ble i tillegg energikravene i TEK10 skjerpet, med ett års overgangsperiode. Dette førte trolig til at en del boliger og tilhørende boliggarasjer ble søkt igangsatt i god tid før de faktisk ble satt i gang, og bidro også til økt registrert areal i 2010.



## Igangsetting av boliggarasjer

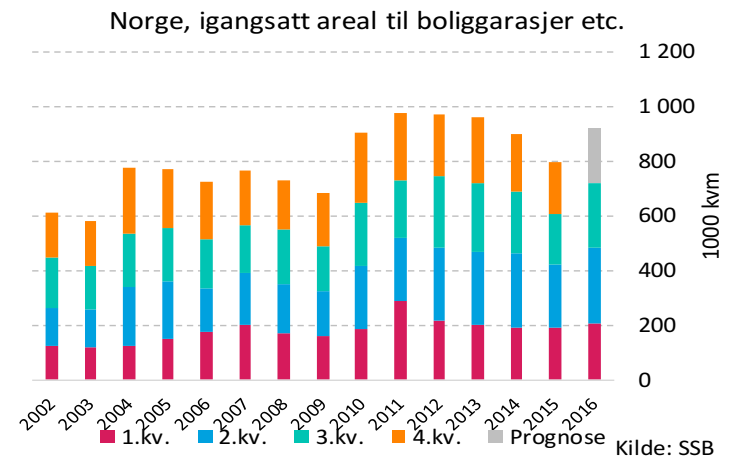
Det samlede registrerte arealet til boliggarasjer (kategori 181 og 182) har ligget på mellom 800 000 - 900 000 m<sup>2</sup> pr. år de siste 5 årene, der 181 utgjør mesteparten. I

Prognosesenterets byggtypelinndeling ligger boliggarasjer i kategorien «Boliggarasjer etc.» sammen med «193 Boligbrakk» og «199 Annen boligbygning/sekundær bolig (f.eks. sekundær bolig reindrift)».

Ettersom det går et skille mellom areal til «bolig» og «annet enn bolig» i registreringen, blir parkeringsarealer i flerbolighus skilt ut og registrert som boliggarasjer. Hvor stor andel dette utgjør er uvisst, men det er ikke urimelig å anta at parkeringskjellere utgjør rundt 1/5 av igangsatte arealet ved dagens nivåer for boligbyggingen.

Det er heller ikke kjent hvor mye som oppføres i forbindelse med nybygg, kontra hvor mye som bygges i tilknytning til eksisterende boliger. Om vi legger til grunn at 3 av 4 nye boliger har garasje plass og en snittstørrelse på 20 m<sup>2</sup> garasjeareal pr. bolig, vil om lag halvparten av det igangsatte boliggarasjearealet kunne knyttes til oppføring av nye boliger.

Grafen til høyre viser igangsatt areal til boliggarasjer (kategori 181 og 182) i 1 000 kvm i perioden 2002-2016.



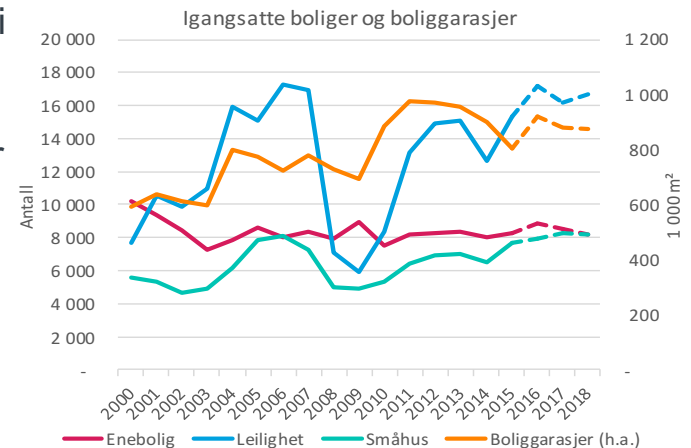


## Igangsetting av boliggarasjer

Igangsettingen av boliggarasjer samvarierer som vi ser i grafen til høyre, ikke overraskende med igangsettingen av leiligheter og småhus. Bygging av boliggarasjer tilknyttet nye eneboliger, og eksisterende boliger, er mer stabilt. Tabellen nederst på siden viser igangsatte boliger i antall og areal (kvm) igangsatte boliggarasjer.

Ettersom byggearealstatistikken er basert på kommunenes registrering av tillatelser, vil det ikke være mulig å observere eventuelle effekter på byggevolumet av regelendringen i byggearealstatistikken. Den isolerte effekten på registrert igangsatt areal kan derimot beregnes økonometrisk.

Vi setter opp en modell for igangsatt garasjeareal pr. kvartal i perioden 2000k1 og 2016k3, og legger på en dummy i perioden 2015k3 til 2016k3 for å estimere effekten av regelendringen. Etter å ha justert for andre faktorer, som utviklingen i boligbyggingen og boligmassen, sesongvariasjoner og brudd i statistikken, antyder modellen at registreringen av boliggarasjeareal har gått ned med 15-20 %, eller ca. 35 000 m<sup>2</sup> (anslagsvis 1 800 boliggarasjer) pr. kvartal, som følge av regelendringen.



Igangsatte boliger og boliggarasjeareal. Antall/kvm

	Enebolig	Leilighet	Småhus	Boliger i alt	Boliggarasjer
2000	10 249	7 719	5 582	23 550	594 275
2001	9 381	10 543	5 342	25 266	637 040
2002	8 418	9 890	4 672	22 980	610 882
2003	7 299	10 994	4 884	23 177	598 041
2004	7 884	15 961	6 154	29 999	798 701
2005	8 623	15 110	7 875	31 608	771 641
2006	7 988	17 258	8 068	33 314	725 850
2007	8 339	16 948	7 233	32 520	777 159
2008	7 928	7 109	4 962	20 000	730 686
2009	8 969	5 888	4 891	19 748	691 264
2010	7 485	8 368	5 292	21 145	887 341
2011	8 209	13 138	6 388	27 735	973 706
2012	8 316	14 928	6 945	30 189	968 457
2013	8 399	15 066	6 985	30 450	957 005
2014	8 051	12 651	6 548	27 250	898 447
2015	8 304	15 296	7 701	31 301	802 441
2016	8 900	17 150	7 950	34 000	920 000
2017	8 550	16 200	8 250	33 000	880 000
2018	8 150	16 650	8 200	33 000	875 000

Kilde: Prognosesenteret, SSB