



Kommunal- og forvaltningskomiteen

Utlevert på høringsmøte

Oslo, 19. mai, 2014

Høringsvar Kommuneproposisjonen 2015

Eiendom Norge er bransjeorganisasjonen for norske eiendomsmeglingsforetak. Medlemmene står for cirka 92 % av alle boligtransaksjoner i Norge. Det utgjør årlig omlag 110 000 transaksjoner.

Eiendom Norge utarbeider og publiserer Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk. Statistikken har en viktig funksjon for det norske boligmarkedet og det norske samfunnet.

Plan- og byggesak – en av kommunenes primær oppgaver

Den varslede kommunereformen vil være av stor betydning for eiendomsbransjen, fordi plan- og byggesaker er en av kommunenes primær oppgaver.

Effektive plan- og byggesaksprosesser og hensiktsmessige kommunegrenser er viktig for hele verdikjeden i eiendomsbransjen, norske borgere og samfunnet som helhet.

Stortinget vedtok på 1990-tallet at kommunesammenslåing skal skje ved frivillighet, ikke tvang. Siden den gang har Norges befolkning vokst og landet blitt betydelig mer urbanisert og regionalisert. Kommunegrensene er svært ofte uhensiktsmessig for arbeidsmarkedet og økonomien. Grensene har ikke beveget seg i takt med hvordan samfunnet har utviklet seg, og unødvendige interessekonflikter oppstår på tvers av grensene.

Eiendom Norge mener Norge må ha kommunegrenser som er hensiktsmessig for bosetningsmønstre, arbeidsmarkeder og helhetlig transportplanlegging. I dag er det tidvis meningsløse konflikter om arealbruk og samferdselsprioriteringer. Vi har en rekke eksempler der byggeprosjekter ikke har blitt

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



realisert grunnet manglende enighet mellom kommunene om f.eks. utbygging av infrastruktur. Det mest kjente eksemplet er utvikling av Fornebu, der man fremdeles ikke har funnet en endelig løsning.

Det er også for stor variasjon i kvaliteten på plan- og byggetjenestene i ulike kommuner. Etter vårt syn må kommunene i større grad ansvarliggjøres, både med krav om effektiv saksbehandlingen av plan- og byggesaker og tilrettelegging for tilstrekkelig boligbygging etter forventet befolkningsvekst.

En slik ansvarliggjøring er dessverre vanskelig å gjennomføre med dagens kommunestruktur. Mange byggeprosjekter blir i dag avslått, utsatt eller endret grunnet manglende kompetanse eller kapasitet i kommunene. Dette skaper uforutsigbarhet, både i selve behandlingen av sakene og i tiden det tar.

Våre medlemmer har i en rekke saker sett uheldige koblinger mellom saksbehandlere, lokalpolitikere og aktører i forbindelse med byggeprosjekter. Slike habilitetsutfordringer ser man dukker oftere i småkommuner.

For å kunne ansvarliggjøre en kommune må det være realistisk at kommunen har en tilfredsstillende bemanning. Vi mener derfor det er helt avgjørende at kommunene er av en viss størrelse.

Eiendom Norge mener det er svært positivt at regjeringen i kommuneproposisjonen skriver at de "[...] vil [...] styrke økonomien i kommuner med store investeringsbehov som følge av sterk befolkningsvekst.». Kommunenes finansieringssystem premierer per i dag ikke kommuner som tar utfordringer knyttet til befolkningsvekst på alvor.

Kommunene må gis incentiver for å legge til rette for vekst og se at flere innbyggere ikke bare gir utgifter, men også høyere inntekter via økt skatteinngang.

Plan- og bygningsloven

Kommunene har forvaltningsansvar for en av de viktigste lovene for eiendomssektoren, plan- og bygningsloven – en lov som trolig er en av de største kildene til byråkrati i Norge. Vi støtter derfor regjeringen i forenklingsarbeidet de har igangsatt.

Etter vårt syn må regelverket gjøres mer fleksibelt og bidra til forenkling, raskere plan- og byggeprosesser, avbyråkratisering og reduksjon av byggekostnader. Vi ser derfor svært positivt på den første pakken med forenklinger av loven som regjeringen nå har sendt over til Stortinget.

Vi har i dialog med regjeringen eksemplifisert en rekke svakheter med dagens regelverk. Vi er derfor svært fornøyd med at det nå bl.a. foreslås at bygg fra før 1998 uten ferdigattest, ikke trenger å utstede slik attest. Slik logiske tilpasninger vil gi færre saker hos kommunene, samt dempe usikkerhet hos forbrukerne i forhold til eiendommer uten ferdigattest. Slike tiltak er viktige for at kommunene kan konsentrere sin kapasitet til større tiltak.

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



Eiendomsmeglere opplever daglig konsekvensene av den varierte kvaliteten som er på kommunenes Plan- og bygningsetater.

Som eksempel manglet en rekke kommuner tilstrekkelig kompetanse til å utstede ferdigattest ved ferdigstillelse av nye bygg, noe plan- og bygningsloven krever. Som konsekvens har nye boliger i disse kommunene kun midlertidig brukstillatelse, noe som ikke tillates etter loven.

Eiendomsmeglerne kan dessuten vise til utallige eksempler på saker som ikke blir behandlet på månedsvis grunnet at kommunens saksbehandler er på ferie, syk o.lign. Småkommunene er sårbare, og har svakere evne til å yte samfunnet det servicenivå en må kunne forvente.

Vi mener revidering av plan- og bygningsloven må være en prioritert oppgave for storting, regjering, statlig og kommunal forvaltning og relaterte bransjer. I en slik revidering må det stilles krav til kommunenes kompetanse, samt effektiv og forutsigbar saksbehandling.

Eiendom Norge mener dette forutsetter at kommunene har en størrelse som gjør at den faktisk kan tiltrekke seg kompetent arbeidskraft for å utføre sine lovpålagte oppgaver.

Nasjonal IKT-plattform

Plan- og bygningsloven er uløselig knyttet sammen med en nasjonal IKT-standard for plan- og byggesaker.

For eiendomsmeglingsforetak er det av stor betydning, fordi vi etter Lov om eiendomsmegling har en undersøkelses- og opplysningsplikt for en rekke forhold ved eiendommen som selges. Disse opplysningene må hentes inn i kommunenes planavdelinger.

Det er i dag stor variasjon i kvaliteten på kommunenes tjenester. Enkelte kommuner har utviklet gode digitale tjenester som leverer opplysninger raskt. Andre kommuner er digitale sinker og bruker manuelle tjenester, hvor det kan gå mange uker å hente ut opplysninger. Dette kommer i tillegg til at mange av arkivene er svært mangelfulle.

I enkelte kommuner må man fysisk ned til plan- og bygningsetaten for å få tak i relevant informasjon. Av og til er informasjonen kun tilgjengelig i mikrofilm, andre ganger mottar man originalmappen og blir selv satt til å ta kopier, med den åpenbare risikoen for at mappene etter hvert vil inneholde mangler ved at dokumenter forsvinner.

Dagens systemer er lite effektivt, uforutsigbart, kostnadskrevenende og innehar betydelig manuell risiko for feil. Det er spesielt uheldig da det ofte berører forbrukere som er i en kritisk situasjon, da de gjerne har kjøpt ny bolig og skal selge sin eksisterende.

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



I dag er det i stor grad opp til den enkelte kommune å utvikle egne tjenester, selv om det i over 10 år har vært forsøkt etablert en nasjonal digital plattform (ByggSøk), som nå videreutvikles med en ny løsning (ByggNett/ByggLett).

Fremdriften av disse prosjektene er skuffende. I likhet med elektronisk tinglysing er en slik digital løsning langt på overtid.

Eiendom Norge mener myndighetene må få fortgang i arbeidet med å utvikle et nasjonalt datasystem for plan- og byggesaker med gode arkivtjenester. Dette er en tjeneste som ikke bare vil komme vår bransje til gode, men også resten av bolig, bygg og anleggsbransjen og igjen det norske samfunnet. En slik investering nå vil tjene det norske samfunnet godt i mange år fremover.

Oppsummering og tiltak:

1. Eiendom Norge mener vi må ha kommunegrenser som er hensiktsmessig for bosetningsmønstre, arbeidsmarkeder og helhetlig transportplanlegging.
2. Eiendom Norge mener det er viktig at kommuner har et ansvar for å tilrettelegge for boligbygging i henhold til forventet fremtidig befolkningsvekst.
3. Eiendom Norge mener at det må stilles krav til at kommunene har tilstrekkelig kompetent bemanning i behandling av plan- og byggesaker for å sikre effektiv og forutsigbar saksbehandling.
4. Eiendom Norge mener en slik ansvarliggjøring forutsetter at kommunene har en størrelse som gjør at den faktisk kan tiltrekke seg nok og kompetent arbeidskraft for å utføre sine lovpålagte oppgaver.
5. Eiendom Norge mener det bør stilles krav til en nasjonal standard for IKT i plan- og byggesaker og elektronisk tinglysing

Eiendom Norge mener kommunereformen må sees i sammenheng med revidering av plan- og bygningsloven, samt etableringen av et nytt system for e-tinglysing, som er annonsert iverksatt i 2016.

Vi stiller oss til disposisjon hvis komiteen ønsker ytterligere innspill i sakens anledning.

Oslo, 19. mai, 2014

Eiendom Norge



Christian Vammervold Dreyer

Administrerende direktør

Mob: 907 24 999 cvd@eiendomnorge.no @cvdreyer

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendomnorge.no
eiendomnorge.no