



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.: 15/296

Vår ref.: 2015/0299-2

Saksbehandler: Rudi Wiers
Saksansvarlig: Øyvind Nilssen

Dato: 13.11.2015

Høringsuttalelse - forenklinger i plandelen av plan- og bygningsloven

Konkurransetilsynet viser til høringsnotat av 5. august 2015 om forslag til endringer i plandelen av plan- og bygningsloven med videre.

I høringsnotatet fremmer Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) en rekke konkrete forslag til regelendringer i plandelen av plan- og bygningsloven. Konkurransetilsynet går ikke nærmere inn på detaljene i de konkrete endringsforslagene, men registrerer at hovedhensikten med forslagene er å effektivisere planprosessene i alle ledd av planbehandlingen, herunder skape økt forutsigbarhet for alle involverte parter og aktører. Det fremgår av høringsnotatet at KMD ønsker innspill fra alle høringsinstansene til aktuelle tema som bør utredes i det videre forenklingsarbeidet.

Konkurransetilsynets merknader

Konkurransetilsynet støtter hovedhensikten bak endringsforslagene og antar at forslagene totalt sett vil bidra til å effektivisere planarbeidet i kommunen og redusere den totale saksbehandlingstiden. Dette vil være positivt for konkurransen i boligutviklermarkedet. I denne forbindelse vises det til Konkurransetilsynets rapport "[Konkurransen i boligutviklermarkedet](#)" av april i år.¹ Tilsynets rapport bygger på en omfattende undersøkelse blant små og store boligutviklere i seks av de største kommunene i Norge, hvor over halvparten av aktørene er landsdekkende eller regionale. Rapporten viser at en gjennomgående konkurranseutfordring for boligutviklere knytter seg til lang og uforutsigbar saksbehandling i kommunen,² som blant annet fremtvinger behov for store tomtebanker. Konkurransetilsynet mener på bakgrunn av rapporten at lang og uforutsigbar saksbehandlingstid er en konkurranseutfordring både for små og store boligutviklere.³ Tilsynet mener videre at dette bidrar til boligprisveksten og forsinker boligbyggingen. Nærings- og fiskeridepartementet peker også på vår rapport i sitt brev av 19. august 2015.

Konkurransetilsynet har også tidligere, i andre sammenhenger, påpekt at problemet med uforutsigbare, tidkrevende og kompliserte planprosesser gjør det vanskelig for nyetablering i dagligvaremarkedet, særlig for utenlandske aktører.⁴ En av de kompliserende faktorene for

¹ Rapporten er vedlagt denne høringsuttalelsen og kan lastes ned fra Konkurransetilsynets nettsider her: <http://www.konkurransetilsynet.no/no/Publikasjoner/Skriftserien/Konkurransproblemer-for-boligutvikling/>

² Rapporten s. 31-32 (kapittel 3.3) og 37-39 (kapittel 4.2).

³ Rapporten s. 24 (kapittel 3.2.1).

⁴ Se Konkurransetilsynets hørings svar til Matkjedeutvalgets rapport (NOU 2011:4) av 30. november 2011 (s. 24). Hørings svaret er tilgjengelig på Konkurransetilsynets nettsider:

http://www.konkurransetilsynet.no/imagevaultfiles/id_5275/cf_5/konkurransetilsynets_horingssvar_til_nou_2011-4.pdf#search=kjøpesenter

nyetablering som ble identifisert her var at den regionale og kommunale planpolitikken, herunder tidsbruken, varierte betydelig fra sted til sted. Vi nevner at også svenske⁵ og danske⁶ konkurransemyndigheter har identifisert tilsvarende konkurransemessige utfordringer knyttet til saksbehandlingen i planprosessene.

Konkurransetilsynets registrerer for øvrig at det ikke er foreslått ytterligere endringer i innsigelsesordningen, utover de tidligere lovendringer om veiledende frister for bruk av innsigelser i plansaker og uttalelsesfrister for statlige og regionale myndigheter i byggesaker. Det fremgår samtidig at Regjeringen har som målsetting å redusere antall innsigelser og antall innsigelsesinstanser. Tilsynet støtter denne målsetningen og viser igjen til vår rapport, der flere mindre aktører i boligutviklermarkedet peker på innsigelsesordningen som en viktig utfordring for deres konkurranseevne. Vi hitsetter fra rapportens sammendrag vedrørende innsigelsesordningen:

"Innsigelsesordningen fremstår som den største utfordringen for en raskere og mer forutsigbar prosess, særlig knyttet til regulering av tomter gjennom private planforslag. For å sikre en mer effektiv innsigelsesordning må innsigelsene i større grad koordineres. Videre bør det etter tilsynets oppfatning etableres tydelige kriterier for hva som utgjør nasjonale eller vesentlige regionale interesser innen de ulike sektorfagfeltene, slik at bruken av innsigelser kan begrenses og bli mer forutsigbar. Innsigelsesordningen slik den fungerer i dag gir liten grad av forutsigbarhet for forslagsstillere generelt".

Det fremgår av høringsnotatet at flere departementer og direktorater arbeider med å definere nasjonale føringer og veiledning til kommunene i bruken av innsigelsesordningen og at KMD har gjennomført et omfattende opplæringsprogram i samarbeid med fylkesmenn og fylkeskommuner. Samtidig oppgir KMD at det fortsatt er et stort behov for videre arbeid med kompetanseheving. Konkurransetilsynet mener dette er positivt, men det understreker samtidig behovet for ytterligere utredning av innsigelsesordningen. Et flertall av de mindre aktørene i tilsynets undersøkelse ga uttrykk for at de mangler tid, ressurser eller kompetanse til å imøtegå innsigelser fra offentlige fagmyndigheter, noe som ofte medfører forsinkelser og som igjen gjør boligprosjektene dyrere.

Videre viser KMD til at det pågår et samordningsforsøk blant fylkesmennene i totalt tolv fylker, der målsettingen er en mer effektiv og målrettet behandling av plansaker og bedre samarbeid mellom kommunene og statlige myndigheter, med henvisning til fylkesmannens samordningsplikt for statlige innsigelser. De foreløpige erfaringene fra forsøket tilsier at fylkesmennene har tatt en mer aktiv rolle i å løse uklarheter og uenigheter tidlig i planprosessene. Forsøket ser også ut til å føre til færre innsigelser fra noen etater, men samtidig en risiko for økt antall innsigelser fra andre etater som ikke tidligere har brukt denne adgangen aktivt. Etter Konkurransetilsynets oppfatning er det positivt at forsøksordningen ser ut til å kunne bidra til en effektivisering av regelverket. Samtidig understreker tilsynet at også andre deler av innsigelsesordningen kan effektiviseres, som kan bidra til å styrke konkurransen mellom boligutviklere og skape mer effektive og forutsigbare planprosesser, slik vi har påpekt i vår rapport. Etter Konkurransetilsynets oppfatning tilsier dette behov for ytterligere utredning av innsigelsesordningen.

Den endelige evalueringsrapporten fra samordningsforsøket vil være interessant for hvordan innsigelsesinstituttet i plan- og bygningsloven bør innrettes og eventuelt effektiviseres. Konkurransetilsynet ber om å bli orientert når evalueringsrapporten foreligger, da mer effektive og forutsigbare planprosesser er ett av de hovedtiltakene som tilsynet fremhever i sin rapport og som vil kunne bidra til å styrke konkurransen i boligutviklermarkedet.

⁵ Se Konkurrenceverks rapport 2013:10 (s. 8-9) "Konkurrencen i Sverige" og rapport 2011:3 (s. 184-188) "Mat och marknad – från bonde till bord".

⁶ Se Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens rapport "Dagligvaremarkedet" (2011).

Med hilsen



Øyvind Nilssen (e.f.)
fungerende avdelingsdirektør

<i>Mottaker</i>	<i>Postadresse</i>	<i>Poststed</i>	<i>Kontakt/e-post</i>
Kommunal- og moderniseringsdepartementet	Postboks 8112 Dep	0032 OSLO Norge	postmottak@kmd.dep.no
<i>Kopi til:</i>			
Nærings- og fiskeridepartementet	Postboks 8090 Dep	0032 OSLO Norge	postmottak@nfd.dep.no
Nærings- og fiskeridepartementet	Postboks 8090 Dep	0032 OSLO Norge	Steinar Hauge steinar.hauge@nfd.dep.n o