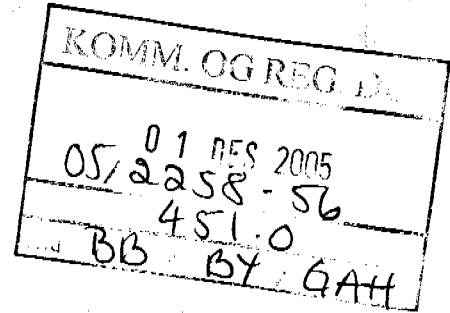




**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Plan- og bygningsenheten

Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112 Dep

N-0032 OSLO



Vår saksbehandler  
Toril S. Hjelm-Hansen

Vår ref.  
05/35047/  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato  
24.11.2005

**HØRINGSUTTALELSE - NOU 2005:12 MER EFFEKTIV BYGNINGSLOVGIVNING II**

Vi viser til departementets høringsbrev.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker i Trondheim kommune behandlet saken i møte 15.11.2005. Det ble vedtatt å slutte seg til rådmannens forslag til uttalelse.

Rådmannens innstilling, datert 15.01.2004, følger vedlagt.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

  
Lisbeth Glørstad Aspås  
konst. bygningssjef

  
Toril S. Hjelm-Hansen  
juridisk rådgiver

Vedlegg

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1

Telefon:  
+47 72547150

Telefaks:  
+47 72546705

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

E-postadresse: [pbc.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:pbc.postmottak@trondheim.kommune.no)  
Internettadresse: [www.trondheim.kommune.no/planbygning](http://www.trondheim.kommune.no/planbygning)

# KOPI

## Saksprotokoll

VEDLEGG

05/2258-56

**Utvalg:** Bygningsrådet  
**Møtedato:** 15.11.2005  
**Sak:** 0222/05

**Resultat:** Behandlet

**Arkivsak:** 05/35047

**Tittel:** HØRINGSUTTALELSE - NOU 2005:12 MER EFFEKTIV  
BYGNINGSLOVGIVNING II

**Behandling:**

To uttalelser datert 09.11.2005 fra arkitekter ansatt i Trondheim kommune var utdelt til bygningsrådets medlemmer i forkant av møtet.

**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker slutter seg til rådmannens forslag til uttalelse til NOU 2005:12 – Mer effektiv bygningslovgivning II, bygningslovutvalgets andre delutredning.

*Rita Ottervik*

Rita Ottervik  
Ordfører

*Kari Aarnes*

Kari Aarnes

## Sakspapirer for Bygningsrådet

Saksnr.: Utvalg  
0222/05 Bygningsrådet

Møtedato  
15.11.2005

### HØRINGSUTTALELSE - NOU 2005:12 MER EFFEKTIV BYGNINGSLOVGIVNING II

Arkivsaknr. Saksbehandler: Møtedato:  
05/35047 Toril Hjelm-Hansen 15.11.2005

Møtesaksnr.  
0222/05

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker slutter seg til rådmannens forslag til uttalelse til  
NOU 2005:12 – Mer effektiv bygningslovgivning II, bygningslovutvalgets andre delutredning.

## Innledning

Utvalget har foretatt en total gjennomgang av bygningslovgivningen med sikte på forenkling. Grunntrekkene i dagens system er i stor utstrekning beholdt, men ordninger som etter utvalgets syn ikke fungerer tilfredsstillende, foreslås supplert eller erstattes av nye.

Kommunal- og regionaldepartementet ber i høringsbrevet om kommentarer til forslaget **innen 1. desember 2005** (saksvedlegg 2).

Høringsuttalelsen følger kapittel- og paragrafinndelingen som er brukt i utredningen. Utvalgets lovforslag følger vedlagt som saksvedlegg 1.

## UTKAST TIL NY PLAN- OG BYGNINGSLOV (BYGNINGSDELEN)

### Kapittel 1: Innledende bestemmelser.

#### Til § 1-1

Bestemmelsen angir de viktigste formålene med loven; hva loven skal være et virkemiddel til å oppnå.

#### 2. og 3. ledd

Trondheim kommune mener at helsebegrepet bør inkluderes i formålsparagrafen siden det ikke automatisk er inkludert i miljøbegrepet. Helse, miljø og sikkerhet er sentralt i bærekraftsbegrepet og vi foreslår at dette føyes til i 2. ledd siste punktum.

Vårt forslag til i 2. og 3. ledd (tillegg understreket):

”Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig i forhold til helse, miljø og sikkerhet.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Vesentlige konsekvenser for miljø, helse, naturressurser og samfunn skal utredes.”

#### 4. ledd:

Trondheim kommune mener for øvrig det er svært bra at prinsippet om at universell utforming skal legges til grunn for planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak fremgår av formålsparagrafen. Dette vil imidlertid stille spesielle krav til estetisk utforming (ramper, heiser etc.)

#### Til § 1-2

Selv om det i merknadene vises til at begrepet endring inkluderer riving, mener Trondheim kommune at riving må fremgå av ordlyden for å unngå tvil.

### Kapittel 2: Plan- og bygningsmyndighetene. Samordning mv.

#### Til § 2-6

#### 3. ledd:

Lovteknisk sett hadde det vært bedre at andre myndigheters meldeplikt overfor plan- og bygningsmyndighetene fremgår av lovverket som forvaltes av vedkommende myndighet, f.eks. av helse- og miljølovgivning.

Trondheim kommune ber departementet vurdere om meldeplikten etter siste ledd også bør gjelde dersom plan- og bygningsmyndighetene kommer over forhold som er i strid med lovgivning som forvaltes av andre myndigheter.

## **Kapittel 12: Detaljplaner.**

### **Til § 12-5**

Trondheim kommune er i utgangspunktet positiv til at man nå legger opp til at man kan avtale en felles prosess for reguleringsplan og byggesak. Det vi savner i lovforslaget er en redegjørelse i forhold til hvordan en slik felles prosess vil virke inn på tidsfristberegningen.

### **Gjeldende §15. Forholdet til forvaltningsloven og klage**

*Når ikke annet er bestemt gjelder forvaltningsloven for behandling av saker etter denne lov.*

*Fylkeskommunen og statlig organ kan påklage enkeltvedtak etter denne lov dersom vedtaket direkte berører vedkommende myndighets saksområde.*

*Det kan likevel ikke klages på forhold som har vært avgjort tidligere gjennom klage eller innsigelse på reguleringsplan eller bebyggelsesplan.*

*Departementet er klageinstans for vedtak etter denne lov.*

*Ved klage over vedtak av det faste utvalget for plansaker gjort i medhold av loven her, skal saken forelegges utvalget som kan omgjøre vedtaket dersom det finner klagen begrunnet. I motsatt fall sendes saken med utvalgets uttalelse til departementet. Ved klage over vedtak om dispensasjon av kommunestyret eller annet organ som er dispensasjonsmyndighet etter særskilt bestemmelse i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller bebyggelsesplan skal saken på samme måte forelegges det organ som er dispensasjonsmyndighet.*

*Departementet er klageinstans for vedtak truffet av fylkesmannen eller annen offentlig eller privat fagkyndig.*

### **Til gjeldende § 15**

Trondheim kommune har støttet lovendringen som innebærer at det ikke kan klages over samme forhold flere ganger. Det vises til Trondheim kommunes høringsuttalelse til NOU 2003:24.

Trondheim kommune er enig i at kretsen av klageberettigede ikke bør snevres inn i forhold til forvaltningslovens alminnelige utgangspunkt.

Trondheim kommune ser at det i enkeltsaker kan være hensiktsmessig å realitetsbehandle en klage fremfor å avvise den - selv om den er kommet inn for sent og etter gjeldende rett skal avvises. Både politikere og fylkesmann kan gi klager medhold i at saken skal realitetsbehandles, og tiltakshaver kan dermed slippe to runder og eventuelt tidsspille dersom nabo(er) klager. Det er derfor positivt å få en hjemmel som gir mulighet til å realitetsbehandle klager etter nærmere kriterier (tvil om mulig avvisningsgrunn etc.). Det er imidlertid veldig viktig at tiltakshaver som har mottatt et positivt vedtak kan innrette seg i tillit til vedtaket etter at klagefristen, med tillegg av normal postgang har utløpt. Der tiltakshaver har fått et avslag og påklager vedtaket er det lettere å realitetsbehandle en klage som etter dagens system skulle vært avvist. Tiltakshaver kan jo søke om tilnærmet samme tiltak på nytt for i ytterste konsekvens få benyttet seg av klagemuligheten i forvaltningssaker. Kriteriene for en realitetsbehandling bør derfor avveies nøye opp mot de forskjellige interesser som gjør seg gjeldende.

Trondheim kommune støtter derimot ikke forslaget om meklings som et alternativ til

klagebehandling, se nærmere under.

## **Kapittel 20: Søknadsplikt.**

### **Til § 20-3**

Bestemmelsens første ledd er i hovedsak en videreføring av saksbehandlingsforskriften (SAK) § 5. I andre ledd er det gjort unntak fra søknadsplikten for midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg som ikke skal stå lenger enn to måneder.

Trondheim kommune mener at 2 måneder er et passende tidsrom for innretninger som ikke skal søknadsbehandles.

## **Kapittel 21: Krav til innhold og behandling av søknader:**

### **Til § 21-1**

Trondheim kommune er enig i at forhåndskonferanser ikke skal være obligatorisk, heller ikke for større eller prinsipielle saker. Vi støtter også forslaget om at kommunen skal ha rett til å innkalle til forhåndskonferanse dersom man ser behov for det.

Trondheim kommune ser også verdien av å føre referat og avslutte forhåndskonferansen med signering i samme møte. I dette ligger en tidsbesparelse og en avklaring av de ytre rammer for søker og kommunen.

### **Til § 21-2**

Det foreslås å fjerne den lokale godkjenningsordningen slik at alle foretak må ha en sentral godkjenning for å kunne ha ansvarsrett i byggesaker. Trondheim kommune mener at dette er en fornuftig endring da den i større grad vil sikre at kun seriøse foretak får ansvarsrett. I forhold til tilsynsplikten vil en slik endring medføre at det blir lettere å følge opp med tilsyn når alle foretak er omfattet av samme godkjenningsordning.

### **Til § 21-3**

Det foreslås i lovforslaget at gjenpart av varselbrev eller kunngjøringen skal sendes kommunen samtidig med at naboer og gjenboere varsles. Dette er en videreføring av bestemmelsen slik den står i gjeldende plan- og bygningslov § 94. Trondheim kommune kan ikke se hva som er hensikten med en slik "samtidig" oversendelse til kommunen. For kommunens del er det tilstrekkelig (og også ønskelig) at dette kommer sammen med søknaden. Før søknad er mottatt foreligger det ingen "byggesak" i kommunen og en mottakelse av slike dokumenter vil dermed kun være en oppbevaring hos kommunen som medfører utfordringer i forhold til registreringsrutiner og arkivrutiner uten at det foretas noen behandling fra kommunens side. Det foreslås derfor at dette kravet til samtidig oversendelse strykes fra bestemmelsen.

### **Til § 21-4**

#### **5. ledd**

Trondheim kommune synes forslaget om mekling er interessant, men deler mindretallets (Prøsch og Stenwig) oppfatning vedrørende gjennomføring og konsekvenser av meklingsforslaget.

Trondheim kommune oppfatter det ikke som en forenkling å lovfeste en ordning med forhandlinger og mekling eller at det er hensiktsmessig å legge en slik oppgave til bygningsmyndighetene.

## Trondheim kommune

Bygningsmyndighetenes primære oppgave er å vurdere tiltakshavers søknad opp i mot de offentlige hensyn som gjør seg gjeldende i den konkrete sak. I praksis vil mekling føre til en forventning om at kommunen skal løse opp i nabokonflikter. Ved mekling vil partene kunne oppfatte at kommunen "velger" side og dermed ikke har den nødvendige objektivitet. Videre risikerer kommunene å mekle om utenforliggende, usaklige eller dårlig begrunnede nabomerknader. Det kan være vanskelig for partene, herunder de ansvarlige foretak, kanskje også for kommunene, å skille mellom hva som er de ansvarlige aktørers oppgave i byggesaken og hva som er kommunens oppgave. Det kan også være vanskelig å styre i grensegangen mot annet lovverk, eksempelvis naboloven.

Sakstypene varierer veldig og for at en mekling skal bli tilfredsstillende kan det være nødvendig at både en saksbehandler og jurist deltar i meklingsmøte.

Trondheim kommune ser også at mekling nødvendigvis vil kreve mye ekstra tid og ressurser. Byggesaksbehandlingen vil ta lengre tid, og det er nødvendig med lengre saksbehandlingsfrister dersom mekling blir bestemt i byggesaken. Det er sjelden at partene kan møte samme uke som de blir innkalt til mekling. Vi oppfatter ikke at denne tiden blir spart inn ved at antall klagesaker går ned eller at kundetilfredsheten blir større. En eller begge av meklingspartene må bøye av på sine krav, noe som i praksis vil medføre at en eller begge parter ikke vil være fornøyd med meklingsresultatet, og ønsker derfor å påklage vedtaket videre.

### Til § 21-5

Det foreslås at samordningsplikten kan overlates til søker og at kommunen kan avvise en søknad hvor dette ikke er gjort. Trondheim kommune støtter dette forslaget.

### Til § 21-6

Trondheim kommune er enig i at det er hensiktsmessig å kodifisere gjeldende rett med hensyn til privatrettslige forhold, slik at våre brukere lettere kan forstå kommunens oppgaver i denne sammenheng.

### Til § 21-7

I hovedsak videreføres gjeldende tidsfrister, men de er tilpasset forslaget til nytt søknadssystem der blant annet meldepliktige tiltak utgår.

Trondheim kommune synes det er positivt at alle tidsfrister som bygningsmyndighetene (i praksis kommunene og fylkesmannen etter delegasjon) er bundet av, samles i en bestemmelse.

Trondheim kommune finner det også positivt at man nå innfører tidsfrister på alle saker, dvs. også saker som krever dispensasjon fra plan. En saksbehandlingsfrist på 16 uker på denne type saker anses hensiktsmessig sett i forhold til tidsfristene for øvrig og i forhold til det ekstraarbeid en dispensasjonssak medfører.

### Til § 21-7, 11. ledd

Trondheim kommune er enig i at det må innføres en frist for klagesaksbehandling også hos fylkesmannen. Trondheim kommune mener at fylkesmannen bør ha samme 6- ukersfrist som er innført for kommunene, med visse unntak som fremgår nedenfor. Klagesakene forberedes av kommunens administrasjon, før klagen som utgangspunkt oversendes til politisk behandling og deretter til fylkesmannen for endelig avgjørelse. Da klagesakene er gjennomgått og tilrettelagt av kommunen, kan vi ikke se at fylkesmannen skal ha behov for en lengre klagesaksbehandlingsfrist enn den som er satt for kommunene i fristsakene.

Hensynet til en effektiv byggesaksbehandling og for å ivareta tiltakshavers interesser medfører at

klagebehandlingstiden ikke bør være lengre enn den 6- ukersfrist som er satt for kommunene i fristsakene.

Imidlertid bør tidsfristen for behandling av klagesaker der vedtaket innebærer dispensasjon fra plan, klage på reguleringsplaner eller særlig kompliserte saker settes til 12 uker. Denne 12 ukers fristen kan settes likt for kommunen og for fylkesmannen.

**Til § 21-10**

Dispensasjonsadgangen foreslås videreført, men det er foreslått en innstramming i kriteriene for å kunne gi dispensasjon. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Avveiningsnormen innebærer at det må foreligge klar overvekt av hensyn for dispensasjon. Etter gjeldende rett er det tilstrekkelig at særlige grunner foreligger, og at disse har alminnelig overvekt. Med det nye kriteriet vil det ikke være aktuelt å dispensere i tilfeller der hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende tilnærmet fullt ut, selv om det i den konkrete saken skulle foreligge "særlige grunner" som tilsier dispensasjon.

Det foreslås også å angi vurderingstemaet og interesseavveiningen mer presist enn i dag. Dette er blant annet gjort ut fra et behov om å tydeliggjøre forutsetningene for dispensasjon slik at dette i større grad innvilges i overensstemmelse med overordnede mål og rammer.

Trondheim kommune er enig i de forslag som fremmes, men hadde gjerne sett at utformingen av lovteksten ble mindre omfangsrik og detaljert. Vi kan ikke se behovet for å gjenta regler som følger av andre bestemmelser eller andre regelsett.

Det fremgår for øvrig av lovutvalgets beskrivelse av gjeldende rett, at dagens ordning med at planutvalget kan delegerer til administrasjonen å meddele dispensasjon og at klager over delegerede dispensasjonsvedtak skal forelegges utvalget før oversendelse til fylkesmannen, skal videreføres. Kommunen vil i den forbindelse gjøre oppmerksom på hva fylkesmannen i Sør-Trøndelag sier om delegasjonskompetansen i brev av 01.06.2005 til alle kommuner i fylket (saksvedlegg 3).

Trondheim kommune ber departementet på denne bakgrunn se på hva som er korrekt beskrivelse av gjeldende rett, hensett til om det i realiteten er tale om en videreføring eller begrensning av delegasjonskompetansen.

**Kapittel 23: Oppgaver og ansvar i byggesaker.****Til kap.23**

Trondheim kommune mener det er meget positivt at man forslår innført et nytt kapittel hvor det defineres hvem som har de ulike oppgaver og ansvar i en byggesak.

**Kapittel 25: Tilsyn.****Til §§ 25-1 og 25-2**

Trondheim kommune er enig i de to bestemmelsene som foreslås i § 25-1 og § 25-2. Det er hensiktsmessig å ha et eget kapittel om tilsyn i stedet for den generelle regel vi har i dagens lov. Videre er det klargjørende at det sies hva tilsynsplikten går ut på og at det overlates til kommunen selv å utforme tilsynsarbeidet innenfor bestemmelsens rammer. På den måten kan hver kommune tilpasse sitt tilsynsarbeid til egne ressurser, problemstillinger og saksomfang.

Trondheim kommune driver tilsyn som en integrert del av saksbehandlingen, og har god erfaring



## Trondheim kommune

med det. I praksis fungerer det på den måten at en egen tilsynsgruppe overtar saken for nærmere undersøkelser når den ordinære saksbehandling gir grunn til å tro at regelverket ikke er fulgt. I tillegg drives noe stikkprøvekontroll på byggeplass og stedlig tilsyn sammen med brannvesenet ved avslutning av byggesaksbehandlingen i særskilte brannobjekt. For hvert år fastsettes satsingsområder for tilsynet, for eksempel brannsikkerhet og brukbarhet, som danner grunnlaget for tilsynsarbeidet.

Tilsynsarbeidet har vist at det forekommer relativt mye avvik fra regelverket. Ved avvik kreves avviksrapport, med angivelse av tiltak for å hindre gjentakelse. Dette har vist seg å være effektivt, og samtidig en positiv måte å komme i konstruktiv dialog med ansvarlige foretak på. Det er viktig at kommunens tilsyn oppfattes som nyttig, og det gis klare tilbakemeldinger på at man her har en mulighet til å luke ut useriøse aktører.

Trondheim kommune er enig i at et effektivt tilsyn bør være en av grunnpilarene i den offentlige byggesaksbehandlingen, men tilsynsarbeidet vil ofte ha liten effekt dersom det ikke finnes reelle sanksjonsmuligheter. Trondheim kommune er derfor enig i at en reell mulighet for tap av retten til å bli godkjent for ansvarsrett og effektiv ulovlighetsoppfølging er viktig. Erfaringen så langt viser at selv om kommunen har effektivt tilsyn og ulovlighetsoppfølging, skal det svært mye til før et foretak mister sin sentrale godkjenning for ansvarsrett når Statens bygningstekniske etat foretar tilsyn med foretaket. Dette er uheldig, fordi det vil kunne oppfattes slik at regelverksbrudd ikke har en reell alvorlig konsekvens, selv om kommunen truer med det. Det er viktig at tap av godkjenning for kortere eller lengre tid brukes som et aktivt virkemiddel, idet det må antas å ha stor effekt på foretakenes etterlevelse av regelverket.

### Kapittel 27: Krav om tilknytning til infrastruktur:

#### Til lovens kapittel 27

Trondheim kommune har ingen prinsipielle innvendinger mot forslaget til ny lovs kapittel 27, men har noen kommentarer til enkelte bestemmelser.

Trondheim kommune mener de to i utgangspunktet like bestemmelsene om tilknytningsplikt og evt. fritak/ unntak fra tilknytningsplikt, i §§ 27-1, 2. og 3. ledd og 27-2, nr. 2, 2. ledd, bør redigeres og formuleres likt.

Bestemmelsen i forslaget § 27-2, nr. 2, 4. ledd omfatter vel noe feilaktig også tilknytning til vannledning.

Det er ellers bra å flytte aktuelle bestemmelser fra andre deler av eksisterende lov, som det her gjøres for eksisterende bebyggelse, slik at relevante bestemmelser innenfor et felt finnes på samme sted.

Forslagets §§ 27-1 og 27-2 viderefører gjeldende lovs §§ 65 og 66. Tross denne historisk plausible forklaring setter Trondheim kommune spørsmålsteget ved om det virkelig er mest logisk å regulere vannforsyning i én paragraf, og tilknytning til vei og avløp samlet i en annen. Materielt sett er bestemmelsene for vannforsyning og bortledning av avløp tilnærmet parallelle, og vann og avløp er to sider av samme sak i langt større grad enn vei og avløp. Hva med å samle regler om vannforsyning og bortledning av avløp i samme paragraf, og regulere adkomst i en annen, eventuelt opprette tre separate bestemmelser? Se også oppbyggingen av forslaget til ny § 27-3. Ingen stor sak, men en anledning til å rydde litt.

Trondheim kommune foreslår til § 27-3, nr. 1, a) at man i avgrensningen av veg presiserer at det

## Trondheim kommune

gjelder "veg med tilhørende fortau, snuplasser, ...", slik at det klarere fremgår at fortau, snuplasser osv. ikke er selvstendige refusjonstiltak. Dette er erfaringsmessig en problemstilling.

Trondheim kommune mener også at etasjeantall ikke er noen god målestokk for eiendommens forpliktelse knyttet til infrastruktur, se forslaget § 27-3, nr. 1, a). Poenget må være hvilken belastning eiendommen kan tåle med hensyn til ansvar for infrastruktur, og dette måles bedre med utgangspunkt i tillatt utnyttelse.

Det foreslås i § 27-3, nr. 1, 2. ledd en ny regel om krav om tinglysning av erklæring ved utsatt opparbeidelse eller midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av infrastruktur. Denne korresponderer med bestemmelsen om midlertidig dispensasjon i eksisterende § 7, og i forslagets § 21-10. Slik forslaget er formulert fanges imidlertid, etter Trondheim kommunes oppfatning, ikke behovet for sikkerhet for eiendommens andel av kostnadene ved infrastrukturen opp. Erklæringen sikrer forpliktelsen notoritet og publisitet, men sikrer ikke pengekravet slik vi forstår begrepet tinglyst erklæring. Trondheim kommune ber departementet vurderer å supplere bestemmelsen med muligheten til å sikre pengekravet f.eks. ved hjelp av en pantobligasjon, noe vi mener er innarbeidet praksis i dag. Dette er klarere formulert for bygging.

### Til § 27-4

Trondheim kommune mener det bør presiseres at tilknytningsplikten, i tillegg til oppvarming av rom, også gjelder oppvarming av tappevann og kjøling.

Dette har vært uklart etter gjeldende rett da TEK § 9-23 bare pålegger bygninger med tilknytningsplikt å ha et "varmeanlegg" som kan tilknyttes fjernvarme. I REN § 9-5, 2. ledd avgrenser man eksplisitt "varmeanlegg" mot sanitæranlegg. Installasjoner for tappevann vil derfor etter gjeldende bestemmelser falle utenfor bestemmelsene om varmeanlegg etter TEK § 9-2.

Videre ser Trondheim kommune behovet for at det fremgår av lovteksten hva som er relevante grunner til å unnta fra tilknytningsplikt, jf annet ledd. Det er også positivt at det omtales i merknadene at det ikke er anledning til å trekke inn økonomiske forhold i unntaksvurderingen.

## Kapittel 28: Krav til byggetomta.

### Til § 28-1

Utvalgets forslag til første og annet ledd er en videreføring av gjeldende lov § 68. Det følger av utvalgets beskrivelse at det er tiltakshaver som har ansvaret for å skaffe til veie dokumentasjon på at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet med hensyn til å bebygge tomtearealet.

Det følger videre at de nærmere reglene om dokumentasjon bør reguleres i forskrift.

Bestemmelsen stiller krav i forbindelse med at en eiendom deles eller bebygges. Det betyr at så vel søknadspliktige som meldepliktige tiltak omfattes, herunder tilbygg / påbygg. I dag foreligger det teknologi som blant annet gjør det mulig å avfotografere lagene i grunnen ned til ca 1,5 – 2 meter. Der kommunen har kunnskap om at det kan foreligge gjenstander i grunnen, eksempelvis eksplosiver, vil tiltakshaver kunne bli møtt med at det må sannsynliggjøres overfor bygningsmyndighetene at det er forsvarlig å foreta grave- og byggearbeider. Dette kravet vil gjelde også for mindre tiltak som tilbygg / påbygg.

Trondheim kommune ber departementet gjennomgå hvilke dokumentasjonskrav som bør stilles i forhold til å kreve at profesjonelle alltid skal foreta grunnundersøkelser eller om også annen dokumentasjon kan være tiltrekkelig for å sannsynliggjøre tilstrekkelig sikkerhet. For eksempel om det kan være tiltrekkelig å opplyse at det er foretatt gravearbeider på det aktuelle stedet tidligere og

## Trondheim kommune

om opplysninger fra naboer etc. er holdbar dokumentasjon. Dette med bakgrunn i at det ikke kan kreves absolutt sikkerhet og hensett til kostnadene som vil påløpe for selv begrensede bygge- og gravearbeider.

Trondheim kommune mener videre at bestemmelsen må sees i sammenheng med forensningsforskriftens kap. 2: "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid". Forskriften krever at dersom det er mistanke om grunnforensning skal det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før bygging eller graving. Forskriften sier videre at tiltaksplanen kan sendes kommunen sammen med byggesaken.

Det er mange paralleller mellom håndtering av bygge- og rivingsavfall og håndtering av forurenset grunn; begge krever en kartlegging, plan for disponering og avfallsplan/tiltaksplan før tiltaket kan godkjennes. Trondheim kommune mener derfor at utvalget burde diskutert hvordan behandlingen av tiltaksplaner for forurenset grunn kan samordnes med byggesaksbehandlingen.

### Til § 28-7

Trondheim kommune er enig i forslaget om at ikke bare krav til parkering kan stilles ved tilfelle av bruksendring av et bygg, men også alle andre krav som gjelder ubebygde del av tomt i § 69 nr. 1.

I tillegg bør det presiseres hvorvidt det er tilstrekkelig at det avsettes areal til eksempelvis takterrasse og om nærliggende parkareal kan oppfylle kravet til nødvendig uteareal for eiendommen. Spørsmålet melder seg særlig ved bruksendring i eller i nærheten av bysentra der kravet til å sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne, kan være vanskelig å oppfylle på egen grunn.

## Kapittel 29: Krav til tiltaket.

### Til § 29-3

Trondheim kommune synes ny lovtekst med samling av §§ 74 nr. 2 og 92, siste ledd, virker klargjørende, det tar opp i seg hensyn til byggeskikk og stedstilpasning.

Ellers synes vi estetikk og funksjonalitet bør nevnes sidestilt i samme bestemmelse. Det vises til god design for alle (jf Byggeskikkpris som har nytt kriterium vedrørende universell utforming av bygget).

Sett fra en større bykommune med en forvaltning med egen estetikk-kompetanse ville det være ønskelig at det stilles krav om utarbeiding av lokale retningslinjer for estetisk utforming med eksempelsamlinger og veiledere. Mindre kommuner uten slik kompetanse ville imidlertid få problemer med å utarbeide lokale retningslinjer. Retningslinjer og veiledere kan utarbeides med ulike nivå. Regionalt samarbeid kan være en mulighet, jf. gode resultater i Nord-Trøndelag fylke. Utarbeiding av statlige veiledere kan også være en vei å gå.

### Til § 29-4

Trondheim kommune forslår at alle bygninger som omfattes av loven skal ha forsvarlig energibruk og at bygninger skal oppføres med sikte på så lav energibruk som mulig i byggets levetid.

Det bør også finnes muligheter for å stille spesielle krav på næringsbygg. Næringsbygg omfatter en stor andel av bygningsmassen og energibruken i dette segmentet øker spesielt med større kjølebehov. Ofte samkjøres ikke ulike system for oppvarming og kjøling noe som gir lite effektiv energibruk. Dette kan også løses med krav om internkontrollsystemer for energi. Et slikt krav vil

## **Trondheim kommune**

også øke kompetanse og bevissthet i bedriftene om disse problemstillingene.

Trondheim kommune synes også det er viktig at det kan stilles krav til energifleksibilitet slik at strøm ikke blir eneste oppvarmingskilde, noe som ikke er uvanlig i dag.

Videre bør det være mulig å stille krav slik at miljøvennlige kilder velges i større grad enn i dag. Trondheim kommune synes det er naturlig å tilføye "luftkvalitet, lydforhold, stråling" som en del av innemiljøet til slutt i bestemmelsens annet ledd.

### **Til § 29-7**

Trondheim kommune er enig i utvalgets vurdering og konklusjon, blant annet at det er mest hensiktsmessig at krav til avfallshåndtering stilles i plan- og bygningsloven (og ikke som nå; i forurensingsloven).

Det vil på dette området være naturlig med et samarbeid mellom bygningsmyndigheten og kommunens miljøfaglige kompetanse.

Trondheim kommune vedtok i 2003 forskrift om opplysninger om bygg- og anleggsavfall. Avfallsplan og miljøsaneringsplan må etter denne forskriften være på plass før det gis igangsettingstillatelse. Planene er dermed knyttet direkte opp mot byggesaksbehandlingen. I og med at den faglige kompetansen på området ligger hos kommunens miljønhet, er planene oversendt dit for oppfølging. Koordineringen av dette arbeidet er en stor utfordring, og har ikke fungert etter intensjonen.

Kommunen mener det er viktig å knytte kravene til avfallshåndtering til søknadspliktige tiltak, slik at denne underlegges saksbehandling, ansvar og kontroll. Dette sikrer på en bedre måte enn etter gjeldende system at de ansvarlige aktørene er kvalifisert for å ivareta miljøkravene. Avhengig av vanskelighetsgrad og konsekvenser for miljøet ved feil, plasseres oppgaven i lav eller høy tiltaksklasse. Slik sikres det at avfallshåndteringen prosjekteres og utføres av kvalifiserte foretak. Kommunen mener det også er sentralt at den ansvarlige må dokumentere at avfallet blir levert til godkjent mottak.

Gjennom å innta kravet i selve lovteksten, vil man øke fokus og bevisstgjøre både bygningsmyndighetene og aktørene vedrørende temaet.

### **Til § 29-8**

Lovens utgangspunkt er at den også gjelder fritidsbebyggelse. Trondheim kommune deler utvalgets syn på at det ikke lenger er grunn til å stille andre (svakere) tekniske krav til fritidsbebyggelse enn til annen bebyggelse. Vi ser imidlertid at det kan være hensiktsmessig at bestemmelser i TEK gjennomgås av departementet med sikte på å finne et mer hensiktsmessig anvendelsesområde for de tekniske forskriftene for fritidsbebyggelse, jf annet punktum.

## **Kapittel 30: Krav til særskilte tiltak.**

### **Til § 30-3**

Trondheim kommune mener forslaget til ordlyd er blitt ryddig og klar i forhold til gjeldende bestemmelse.

## **Kapittel 32: Byggteknisk nemnd.**

### Til kapittel 32

Utvalget har foreslått å opprette en "byggteknisk nemnd" som skal være et hjelpemiddel for ansvarlige aktører ved å avgi uavhengige uttalelser om tekniske løsninger for å oppfylle funksjonsbaserte krav. Trondheim kommune er positiv til å prøve ut en slik ordning, men er usikker på hvilken rolle en slik "nemnd" i praksis vil få i forhold til byggesaksbehandlingen.

### Kapittel 36: Refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv.

#### Til kapittel 36

Trondheim kommune er enig i at det er viktig å forenkle regelverket om refusjon. I den forbindelse støtter vi også forslaget om å fjerne takstinstutttet. Samtidig bør hovedprinsippene og -elementene i refusjonssystemet beholdes.

Når det gjelder bestemmelsene som foreslås for refusjonssystemet kunne vi ønske en ytterligere forenkling. Det uttales for eksempel på side 402 under 22.8.2.2 *Hovedpunktene i utvalgets lovforslag, Færre vedtak*, at det etter forslaget bare skal treffes ett refusjonsvedtak. Dette blir en sannhet med modifikasjoner all den tid kommunens godkjenning etter § 36-6 også anses som et enkeltvedtak, med de konsekvenser det har for retten til å angripe/ få prøvet et slikt vedtak.

I stedet for å kommentere de enkelte bestemmelsene, og uten et lovutvalgs nærmere utredning, tillater vi oss å presentere noen tanker om ytterligere forenkling:

Trondheim kommune mener det bør være et mål at det bare fattes ett forvaltningsvedtak i refusjonssaken. Av forutberegnelighetshensyn, både for tiltakshaver og for berørte grunneiere, bør dette vedtaket fattes så tidlig som mulig i prosessen. Dette er gunstig også fordi eventuell klagebehandling og rettslig prøving av vedtaket ikke i like stor grad vil forsinke oppgjøret, som det kan gjøre hvis vedtak fattes etter at tiltaket er ferdigstilt.

Etter Trondheim kommunes syn kan et vedtak som tilsvarer forslagens § 36-6 omfatte de nødvendige elementene, og disse elementene kan fastsettes i vedtaket med en slik grad av sikkerhet at de senere kan benyttes som utgangspunkt for endelig beregning av refusjonskrav. Den endelige beregningen anses da ikke som et enkeltvedtak. Vi vil her vise til at man for eksempel ved beregning av vann- og avløpsgebyrer ikke anser utregningen av den enkelte abonnents gebyr som et enkeltvedtak, fordi det automatisk genereres av faktorene forbruk og gebyrsatser vedtatt i budsjett.

Elementene som fastsettes i et slikt vedtak er refusjonsenhet, refusjonspliktig areal, kostnadsoverslag, evt. med åpning for inntil f.eks. 15% økning i etteroppgjøret. Vurdering av verdistigning for refusjonsenheten gjøres også her. Hvis ikke kommunen allerede har fattet generelt/overordnet vedtak om endret fordelingsnøkkel, men det er aktuelt for dette tiltaket, fattes også vedtak om endret fordelingsnøkkel. Avslutningsvis foretas en foreløpig beregning av refusjon, med utgangspunkt i elementene foran.

Når tiltaket er ferdigstilt foretas et økonomisk etteroppgjør. Uenighet om etteroppgjøret henvises til behandling ved rettslig skjønn, som er et organ og en prosess godt egnet til å ta stilling til slike økonomiske oppgjør. Tankegangen bak dette kan sammenlignes med ekspropriasjonsprosess, der det fattes et ekspropriasjonsvedtak, men det økonomiske etteroppgjøret overlates til rettslig skjønn.

Kort oppsummert blir gangen i et slikt system slik:

**Enkeltvedtak**

Fastsette refusjonsenhet

Fastsette refusjonspliktig areal

Godkjenne kostnadsoverslag, evt. med åpning for inntil for eksempel 15% økning i etteroppgjøret

Vurdere verdistigning for refusjonsenheten

Evt. vedtak om endret fordelingsnøkkel

Foreløpig beregning av refusjon

Evt. forvaltningsmessig og rettslig prøving av vedtaket

**Igangsetting og ferdigstillelse av tiltak**

**Økonomisk etteroppgjør**

Korrigere kostnader, innenfor lovbestemt ramme

Endelige refusjonsbeløp regnes ut.

Evt. prøving av det økonomiske etteroppgjøret ved rettslig skjønn

Avslutningsvis vil vi til § 36-6, eller tilsvarende bestemmelse, bemerke at gjenpart av materiale som sendes kommunen må sendes grunneiere og eventuelle festere. Ikke enten eller.

**Kapittel 37: Ulovlighetsoppfølging.**

**Til § 37-2**

Trondheim kommune ser behovet for en ny bestemmelse for å effektivisere ulovlighetsoppfølgingen, uten at det går på bekostning av den enkeltes rettsikkerhet.

Det er positivt at forhåndsvarselet til den ansvarlige tilfredsstiller kravet til forhåndsvarsel for samtlige aktuelle enkeltvedtak i prosessen med ulovlighetsoppfølging.

**Til § 37-3**

Regelverket foreslås endret slik at plan- og bygningsmyndighetene får en utvidet adgang til å gi stoppordre (pålegg om øyeblikkelig stans).

Trondheim kommune støtter forslaget og vil peke på at plan- og bygningsmyndighetene har et klart behov for å kunne stoppe ulovlige tiltak så snart forholdet oppdages.

Dette gjelder selvsagt i tilfeller hvor det ulovlige forhold medfører fare eller uopprettelig skade, men også i tilfeller hvor det bygges uten tillatelse eller i åpenbar strid med tillatelse eller hvor ansvarlig utførende ikke har nødvendig kompetanse.

**Til § 37-7**

Forslaget til bestemmelse om overtredelsesgebyr er ny, og gir plan- og bygningsmyndighetene adgang til selv å sanksjonere overtredelser av plan- og bygningslovgivningen.

Trondheim kommune støtter utvalgets forslag om at overtredelsesgebyret skal tilfalle kommunen da dette kan stimulere til å prioritere ulovlighetsoppfølging. Vi synes det er naturlig at departementet fastsetter forskrift om utmålingen og gjennomføringen av overtredelsesgebyret.

Trondheim kommune deler utvalgets syn på hva som kan være aktuelle momenter ved vurderingen; overtredelsens grovhet, graden av utvist skyld, om det foreligger gjentakelse, om overtredelsen er begått i vinnings hensikt samt overtrederens økonomiske evne.

**Kapittel 38: Gebyr.****Til § 38-1**

Trondheim kommune er positiv til at man nå foreslår å innføre gebyr for klagesaksbehandling og tror at dette vil medføre at man unngår en del "unødvendige klager" (for eksempel ubegrunnede klager og klager som begrunnes i utenforliggende/privatretslige hensyn). Vi savner derimot en presisering av hvorvidt dette gebyret skal tilbakebetales dersom klagen tas til følge. Etter Trondheim kommunes vurdering vil det være naturlig at et slikt gebyr tilbakebetales dersom klagen tas til følge. Men hva dersom klagen tas "delvis til følge"? Skal i så fall hele eller deler av gebyret tilbakebetales?

**Gjeldende § 89a. Utbedringsprogram**

*For en eller flere eiendommer i tettbygd strøk kan kommunestyre vedta program for utbedring av bebyggelsen og tilhørende arealer.*

*Kommunen kan oppfordre eiere og beboere av berørt fast eiendom, herunder av hus på festet grunn, til å legge frem de nødvendige opplysninger og skal gi dem anledning til å medvirke ved utarbeidingen av utbedringsprogram.*

*Utbedringsprogram kan omfatte:*

- 1. ombygging, forbedring og istandsetting,*
- 2. leilighetssammensetning, oppvarming, strømforsyning, sanitæranlegg m.v*
- 3. bygnings tekniske og brannmessige forhold,*
- 4. utlegging av fellesarealer og innretning av fellesanlegg for bebyggelsen og fremtidig vedlikehold og drift av fellesarealer og fellesanlegg.*

**Til gjeldende § 89a Utbedringsprogram**


Det foreslås å oppheve bestemmelsen da utbedringsprogrammet som bestemmelsen hjemler også vil kunne fastsettes på bindende måte i en reguleringsplan.

Ved begjæring om eierseksjonering vurderer Trondheim kommune om det skal fattes vedtak om utbedringsprogram for å sikre at boligeiendommer har tilstrekkelig standard før seksjonering, jf eierseksjonsloven § 8, 1.


Kommunen mener bestemmelsen er et viktig virkemiddel i arbeidet med å heve standarden på bygningsmassen og er usikker på om dette kan ivaretas like godt gjennom reguleringsplan og byggesak. Det er uansett viktig å beholde en hjemmel for å nekte eierseksjonering ved understandard på eiendommens fellesanliggender, f.eks i forhold til brannsikkerhet.

**Trondheim kommune**

Rådmannen i Trondheim, 01.11.2005



Håkon Grimstad  
kommunaldirektør



Lisbeth G. Aspås  
Lisbeth Glørstad Aspås  
konst. bygningsjef

- Saksvedlegg 1: Utkast til ny plan- og bygningslov (bygningdelen)
- Saksvedlegg 2: Høringsbrev fra Kommunal- og regionaldepartementet
- Saksvedlegg 3: Brev fra fylkesmannen i Sør-Trøndelag av 01.06.2005



## Utkast til ny plan- og bygningslov (bygningdelen)

### Første del: Plan- og bygningslovens alminnelige del

#### Kapittel 1 Innledende bestemmelser

##### § 1-1 Lovens formål

Planlegging etter loven skal samordne statlig, regional og kommunal virksomhet og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn skal utredes.

Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

##### § 1-2 Lovens saklige virkeområde

Loven gjelder samfunnsplanlegging, planlegging for forvaltning av arealer og andre fysiske ressurser, og offentlig og privat planlegging. Loven gjelder også oppføring, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenngrep og deling av eiendom.

##### § 1-3 Lovens geografiske virkeområde

Når ikke annet er bestemt i eller i medhold av lov gjelder loven for hele landet herunder vassdrag.

I sjøområder gjelder loven ut til 1 nautisk mil utenfor grunnlinjen. Kongen kan for enkelte sjøområder og formål og virksomheter i sjø fastsette et annet virkeområde.

Kongen kan bestemme at loven helt eller delvis skal gjelde for Svalbard.

##### § 1-15 Forholdet til forvaltningsloven og klage

Nytt andre ledd andre punktum i Planlovutvalgets forslag til § 1-15:

*Det kan likevel ikke klages på forhold som er avgjort i bindende områdeplan eller detaljplan eller ved dispensasjon, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. Dersom det finnes hensiktsmessig kan klagen realitetsbehandles i stedet for å avvises.*

Nytt siste ledd i samme forslag til bestemmelse: Bestemmelsen i § 21-4 femte ledd gjelder tilsvarende for kommunens saksforberedelse i klagesak.

##### § 1-16 Forskrift

Departementet kan gi forskrifter til gjennomføring og utfylling av bestemmelsene i denne loven.

#### Kapittel 2 Plan- og bygningsmyndighetene. Samordning mv.

§ 2-6 Plan- og bygningsmyndighetenes oppgaver, samordnings- og samarbeidsplikt i byggesaker. Andre myndigheters plikter overfor plan- og bygningsmyndighetene

Plan- og bygningsmyndighetene skal utføre de oppgaver som er lagt til den i denne lov og forskrift, herunder påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes i kommunen.

Plan- og bygningsmyndighetene skal samarbeide med andre offentlige myndigheter som har interesse i saker etter plan- og bygningsloven og innhente uttalelse i spørsmål som hører under vedkommende myndighets saksområde.

Finner noen som utfører offentlig besiktigelse forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, skal vedkommende snarest melde forholdet til plan- og bygningsmyndighetene.

#### Andre del: Om planer

##### Kapittel 12 Detaljplaner

##### § 12-5 Felles prosess plan- og byggesak

I saker der forslag til detaljplan er i samsvar med overordnet plan, kan søknad om rammetillatelse følge planforslaget gjennom saksbehandlingen for plan og behandles felles med planforslaget. Valg av saksbehandlingsmåte kan foretas i oppstartmøte.

*Naboer og andre berørte må i varselet gjøres oppmerksom på hvilken fremgangsmåte som følges.*

*Departementet gir forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.*

### Tredje del: Om bygninger mv.

#### Kapittel 20 Søknadsplikt

##### § 20-1 Tiltak som krever søknad og tillatelse

*Med mindre annet fremgår av §§ 20-3 og 20-4, må følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:*

- a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b) fasadeendring
- c) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a
- d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under a
- e) riving av tiltak som nevnt under a
- f) oppføring, endring eller reparasjon av bygnings-tekniske installasjoner
- g) oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fra-vikelse av bolig
- h) oppføring av innhegning mot veg
- i) plassering av skilt, reklameinnretninger o.l.
- j) deling av eiendom eller opprettelse av enhet som kan festes bort i mer enn 10 år. Slik tillatelse er ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan
- k) vesentlig terrenginngrep
- l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m) plassering av midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg.

*Med mindre annet fremgår av §§ 20-2 eller 20-3 skal søknad, prosjektering, utførelse og kontroll av tiltak som nevnt i første ledd forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med bestemmelser gitt i kapittel 22 og 23. Dette gjelder likevel ikke tiltak som nevnt i første ledd j.*

§ 20-2 Tiltak som krever søknad og tillatelse, og som kan forestås av tiltakshaver

*Følgende tiltak som er søknadspliktige etter § 20-1, er unntatt fra reglene i § 20-1 andre ledd:*

- a) mindre tiltak på bebyggt eiendom
- b) mindre driftsbygninger i landbruket
- c) midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg som nevnt i § 20-1 m dersom de skal stå i mindre enn 2 år
- d) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver.

##### § 20-3 Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

*For følgende tiltak er søknad og tillatelse etter § 20-1 ikke nødvendig dersom disse er i samsvar med plan, og ikke fører til fare eller urimelig ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser:*

- a) mindre frittliggende bygning på bebyggt eiendom, som ikke kan brukes til varig opphold for personer
- b) mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks- og reindriftsområder
- c) mindre tiltak i eksisterende bygning
- d) mindre tiltak utendørs
- e) fasadeendring som ikke fører til at bygningens eksteriørkarakter endres, samt tilbakeføring av fasade til sikker tidligere dokumentert utførelse
- f) andre mindre tiltak hvor kommunen finner at det bør fritas fra søknadsplikten.

*Departementet bestemmer ved forskrift hva som er mindre tiltak i alternativene a-d.*

*Tillatelse er heller ikke nødvendig for tiltak som nevnt i § 20-1 bokstav m når tiltaket ikke skal stå lengre enn 2 måneder.*

*Departementet kan i forskrift unnta også andre tiltak fra bestemmelsene i § 20-1.*

*Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak som nevnt i første til tredje ledd utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov.*

§ 20-4 Unntak fra krav om søknadsplikt for visse tiltak som behandles etter annet lovverk og hemmelige militære anlegg

*Tiltak som nevnt i § 20-1 er ikke søknadspliktig dersom tiltaket blir tilfredsstillende behandlet etter annet lovverk. Departementet gir i forskrift bestemmelser om hvilke tiltak som er unntatt fra søknadsplikt og i hvilken utstrekning plan- og bygningslovens materielle bestemmelser gjelder.*

*Når område, anlegg eller byggverk er erklært hemmelig i medhold av lovgivning om forsvarshemmeligheter, påhviler det vedkommende militære myndighet å se til at de bestemmelser som er gitt i denne lov blir overholdt.*

#### Kapittel 21 Krav til innhold og behandling av søknader.

##### § 21-1 Forhåndskonferanse

*For nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket kan det holdes forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte parter og*

organer. Forhåndskonferanse kan kreves av tiltakshaver eller plan- og bygningsmyndighetene. Kommunen har ansvar for å føre referat fra forhåndskonferansen. Referatet skal føres og undertegnes i forhåndskonferansen.

#### § 21-2 Søknad om tillatelse

Søknad om tillatelse skal være skriftlig og undertegnet av tiltakshaver og søker. Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen kan ta standpunkt til tiltaket. Det skal fremgå av søknaden om det søkes om dispensasjon, jf. § 21-10.

Dersom tiltaket ikke kan forestås av tiltakshaver, jf. § 20-1 andre ledd, skal det sammen med søknad om tillatelse, så langt det er nødvendig, søkes om ansvarsrett for ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollrende for prosjektering og utførelse, jf. kapittel 23. Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen kan tildele ansvarsretter, og skal vedlegges nødvendig dokumentasjon for at foretaket er godkjent etter § 22-1. Søknaden skal være undertegnet av foretaket som søker om ansvarsrett.

Søknaden skal i tillegg gi de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne avgjøre kontrollformen for tiltaket.

Dokumentasjon for at naboer er varslet på lovlig måte, jf. § 21-3, skal vedlegges søknaden. Eventuelle merknader fra naboer eller gjenboere, samt en kort redegjørelse fra søker eller tiltakshaver for hva som eventuelt er gjort for å imøtekomme disse, skal vedlegges. Søknaden skal også vedlegges eventuelle opplysninger om at saken har vært forelagt annen myndighet, og vedtak eller uttalelse fra annen myndighet der tiltaket er betinget av dette, jf. § 21-5.

Søknad kan deles opp i søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Kommunen kan tillate ytterligere oppdeling av søknaden om igangsettingstillatelse. Tiltak kan ikke settes i gang før det er gitt igangsettingstillatelse.

(Reservert for tekst etter ferdigbehandling av lov om egedomsregistrering.)

Departementet gir forskrift om krav til søknader, herunder om søknadsdokumentasjon.

#### § 21-3 Nabovarsel

Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. I den utstrekning det er vanskelig å finne fram til

den enkelte nabo eller gjenboer kan varselet skje ved kunngjøring i minst en avis som er alminnelig lest på stedet. Gjenpart av varselbrevene, eventuelt kunngjøringen og en oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere så langt man har slik oversikt, skal sendes kommunen samtidig med at naboer og gjenboere varsles. Før kommunen tar stilling til søknaden, skal den vurdere om det er grunn til å kreve ytterligere varsling av naboer og gjenboere.

Kommunen kan frita søkeren fra å varsle naboer og gjenboere når deres interesser etter kommunens skjønn ikke eller i liten grad berøres av arbeidet. Kommunen kan kreve at også andre eiere eller festere enn de som er nevnt i foregående ledd, skal varsles.

Gjelder søknaden arbeid som nevnt i § 20-1 bokstav e, skal søkeren varsle dem som har pengeheftelser i eiendommen, og erklæring om at dette er gjort, skal følge saken.

Ved delt søknad skal det bare sendes nabovarsel for søknad om rammetillatelse.

#### § 21-4 Behandlingen av søknaden i kommunen

Når søknaden er fullstendig skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som fremgår av § 21-7, vurdere tiltaket og påse at det ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunen kan bygge på det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.

Kommunen skal avgjøre søknader om ansvarsrett, herunder påse at foretaket har godkjenning og at ansvaret ligger innenfor godkjenningen. Kommunen kan ved avgjørelsen legge vekt på om foretaket tidligere har vist seg ikke kvalifisert til lignende oppgaver.

Kommunen skal avgjøre hvilken kontrollform som skal gjelde for tiltaket.

Før kommunen tar stilling til søknaden, skal den vurdere om det er grunn til å kreve ny varsling av naboer og gjenboere.

Kommunen kan iverksette muntlig saksforberedelse, herunder innkalle tiltakshaver, søker, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse til forhandlinger og mekling.

Tillatelsen kan deles opp i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår i rammetillatelsen er oppfylt, samt at ansvarlig utførende er godkjent, ansvarsrett er tildelt og kontrollform er avgjort. Igangsettingstillatelse kan deles opp.

Kommunen skal straks gi skriftlig underretning om vedtaket til søker og til de som har protestert. Ved behandling av delt søknad er det tilstrekkelig at igangsettingstillatelsen kun meddeles søker.

Departementet gir i forskrift nærmere bestemmelser om kommunens behandling av søknaden.

#### § 21-5 Den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt

Når tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, eller når planer for tiltaket skal legges frem for slik myndighet, kan kommunen avvise saken dersom dette ikke er innhentet eller gjort når søknaden mottas, jf. § 21-2 fjerde ledd. Kommunen kan også vente med å avgjøre saken inntil det foreligger avgjørelse eller samtykke som nevnt, og selv forelegge saken for slike myndigheter. Kommunen kan samtidig med slik foreleggelse gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde, med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden.

Andre myndigheter må innen 4 uker fra kommunal foreleggelse som nevnt i første ledd fatte avgjørelse eller avgi uttalelse. Kommunen kan i særlige tilfelle, på anmodning, forlenge fristen før denne er utløpt. Når tiltaket ikke er betinget av tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter, kan saken avgjøres når fristen er ute.

#### § 21-6 Privatrettslige forhold

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke vurdere eller ta stilling til privatrettslige forhold. Dersom det ikke er sannsynliggjort at tiltakshaver har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, kan bygningsmyndighetene avvise søknaden. Eventuell tillatelse etter denne lov innebærer ikke at det er tatt stilling til privatrettslige forhold. Kommunen kan i denne sammenheng fastsette frister for tiltakshaver.

#### § 21-7 Bygningsmyndighetenes tidsfrister

Forhåndskonferanse skal avholdes av kommunen innen 2 uker etter at anmodning er mottatt.

Søknad om tillatelse til tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 som ikke medfører dispensasjon fra plangrunnlaget skal avgjøres av kommunen innen 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger med mindre annet følger av tredje eller fjerde ledd.

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-1 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort slik søknad innen fristens utløp, regnes tillatelse for gitt. Klagefrist regnes fra fristens utløp.

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i

medhold av denne lov og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom det ikke foreligger protester fra naboer eller gjenboere, regnes tillatelse for gitt dersom kommunen ikke har truffet vedtak innen fristen.

Søknad om tillatelse til tiltak etter §§ 20-1 og 20-2, som krever dispensasjon fra plangrunnlaget, skal avgjøres av kommunen innen 16 uker. Det samme gjelder hvor det er fremmet særskilt søknad om dispensasjon fra plangrunnlaget.

Søknad om igangsettingstillatelse skal avgjøres av kommunen innen 3 uker.

Anmodning om midlertidig brukstillatelse skal behandles av kommunen innen 1 uke. Dersom kommunen ikke har behandlet anmodningen innen fristens utløp, regnes midlertidig brukstillatelse som gitt.

Anmodning om ferdigattest skal behandles av kommunen innen 2 uker.

Kommunens vedtak i refusjonssak etter §§ 36-6 og 36-9 skal foreligge innen 6 uker etter at de berørtes frist for å uttale seg har utløpt.

Klagesak skal forberedes av kommunen og oversendes klageinstansen innen 6 uker.

Klage skal avgjøres av klageinstansen innen 12 uker. I særlig kompliserte saker kan klageinstansen forlenge fristen. I klagesak der det er gitt utsatt iverksetting i medhold av forvaltningsloven § 42, skal klagen behandles av klageinstansen innen 6 uker.

Det kan i den enkelte sak avtales lengre frist enn angitt ovenfor.

Departementet gir i forskrift nærmere bestemmelser om tidsfrister, herunder om beregning av frister og konsekvenser av fristoverskridelse.

#### § 21-8 Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Foregående bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Innstilles et tiltak i lengre tid enn 3 måneder, kan kommunen kreve at stillas og innhegning mot gate som er åpen for offentlig trafikk fjernes, og at gate og fortau settes i stand.

Innstilles et tiltak i lengre tid enn 1 år, skal stillasene fjernes og anlegg bringes i slik stand at det virker minst mulig skjemmende. Varer dette lengre enn 2 år, kan kommunen forlange at tiltaket helt skal fjernes og grunnen ryddes. Avbrytes et endrings tiltak, bestemmer kommunen i hvilken utstrekning byggverket skal bringes tilbake til sin opprinnelige stand.

### § 21-9 Sluttkontroll og ferdigattest

Når et søknadspliktig tiltak som ikke er omfattet av § 20-2 er ferdig, skal kontrollansvarlig foreta sluttkontroll. Sluttkontrollen skal også omfatte utearealer, atkomst og andre vilkår som er stilt i tillatelsen. Resultatet av sluttkontrollen skal dokumenteres.

Viser sluttkontroll at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, skal kommunen etter anmodning utstede ferdigattest. Før ferdigattest kan gis skal nødvendig dokumentasjon for driftsfasen foreligge.

Tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, kan likevel midlertidig brukstillatelse gis. Manglene skal da rettes innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet.

For bygningstekniske installasjoner kan det gis driftstillatelse før de tas i bruk. Driftstillatelsen kan være tidsbegrenset og skal følge installasjonen.

Kommunen kan også etter foretatt sluttkontroll gi midlertidig brukstillatelse for del av tiltaket, når kommunen finner det ubetenkelig at vedkommende del tas i bruk før hele tiltaket er ferdig.

For tiltak etter § 20-2 skal tiltakshaver sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

### § 21-10 Dispensasjon

Når særlige grunner foreligger kan kommunen etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Slik dispensasjon kan bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan settes vilkår for dispensasjonen. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Myndigheten til å gi dispensasjon fra planvedtak, planbestemmelser, plankrav og midlertidige dele- og byggeforbud, tilligger kommunens faste utvalg for plansaker. Myndigheten til å gi dispensasjon i andre tilfeller tilligger kommunen.

Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid og innebærer at søkeren ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg uten utgift for kommunen må fjerne eller endre det utførte eller opphøre med midlertidig tillatt bruk eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand. Dispensasjon kan gjøres betinget av erklæring der også eier (fester) for sin del aksepterer disse forpliktelser. Erklæringen kan kreves tinglyst. Den er bindende for panthavere og

andre rettighetshavere i eiendommen uten hensyn til når retten er stiftet og uten hensyn til om erklæringen er tinglyst.

Søknad om dispensasjon skal grunngis. Før vedtak treffes, skal naboer og gjenboere varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20 eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Ved søknad om dispensasjon som etter bestemmelsen i andre ledd her skal avgjøres av det faste utvalg for plansaker, skal fylkeskommunen og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, bli forelagt søknaden til uttalelse på forhånd.

## Kapittel 22 Godkjenning av foretak for ansvarsrett

### § 22-1 Godkjenning av foretak

Foretak som er kvalifisert til å påta seg oppgaven som ansvarlig søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende kan gis godkjenning for ansvarsrett i byggesaker.

Godkjenning for ansvarsrett foretas av godkjenningsorgan med myndighet tildelt av departementet, og registreres i et sentralt, åpent register.

### § 22-2 Tilbaketrekking av godkjenning

Godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake dersom godkjent foretak ikke lenger har de nødvendige kvalifikasjoner for å ha godkjenning for ansvarsrett.

Godkjenning for ansvarsrett skal også trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Tilbaketrekking kan skje for bestemte tidsrom eller inntil foretaket ved ny søknad kan dokumentere at det forhold som forårsaket tilbaketrekking er rettet og vilkårene for godkjenning for øvrig er til stede. Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av godkjenning likevel unnlates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.

### § 22-3 Forskrifter om nærmere regler om krav for godkjenning mv.

Departementet gir i forskrift nærmere regler om krav for godkjenning, ordningens omfang og organisering, og om gebyr for godkjenning som ikke skal overstige nødvendige kostnader på sektoren. Godkjenningskravene skal gjelde foretakenes evne til å tilfredsstille denne lovs krav, og kan gjelde krav til foretakenes

organisasjon, system for oppfyllelse av kravene, og kompetanse hos foretakene og deres faglige ledelse, basert på utdanning og praksis. Det kan fastsettes forskjellige nivåer for godkjenning i forhold til vanskelighetsgrad og konsekvenser i forskjellige tiltaksklasser.

## Kapittel 23 Oppgaver og ansvar i byggesaker

### § 23-1 Kommunen

Kommunen avgjør søknad om tillatelse til tiltak samt søknader om ansvarsrett, og avgjør hvilken kontrollform som skal gjelde for tiltaket.

Kommunen fører tilsyn og følger opp ulovligheter.

### § 23-2 Tiltakshaver

Tiltakshaver etter denne del av loven er den som tiltaket utføres på vegne av.

Tiltakshaver har ansvar for at søknad, prosjektering, utførelse og kontroll er i samsvar med krav gitt i eller i medhold av denne lov. Der tiltaket krever det, jf. § 20-1 andre ledd, plikter tiltakshaver å la seg bistå av foretak som er godkjent etter § 22-1 og som er gitt ansvarsrett av kommunen etter § 21-4 andre ledd.

Tiltakshaver har ansvar for at nødvendige vedtak eller uttalelser etter andre lover foreligger, jf. § 21-2 fjerde ledd.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder ved eierskifte.

### § 23-3 Ansvarlig søker

Ansvarlig søker har ansvar for at det er dokumentert i søknaden hvordan alle relevante krav i bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov skal oppfylles.

Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollere og påse at alle oppgaver er dekket med ansvar. Ansvarlig søker skal være tiltakshavers representant i forhold til bygningsmyndighetene. Ansvarlig søker skal forestå nye søknader som følger av eventuelle endringer i tiltaket eller ansvarsretter.

Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av anmodning om ferdigattest med kontrollerkjøringer.

### § 23-4 Ansvarlig prosjekterende

Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at ethvert tiltak prosjekteres i samsvar med krav og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov. Forutsetninger

som ligger til grunn for prosjekteringen, og de vurderinger som er gjort av ansvarlig prosjekterende, skal dokumenteres.

### § 23-5 Ansvarlig utførende

Ansvarlig utførende har ansvar for at ethvert tiltak utføres på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav til utførelsen gitt i eller i medhold av denne lov, og tillatelser.

Ansvarlig utførende er ansvarlig for oppfyllelsen av de plikter som følger av § 28-2 under utførelsen av tiltaket.

### § 23-6 Ansvarlig kontrollere

Ansvarlig kontrollere for prosjekteringen har ansvar for å kontrollere at prosjekteringsgrunnlaget for tiltaket er dokumentert og i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov samt vilkår i tillatelser, og at de prosjekterte løsningene er i samsvar med prosjekteringsgrunnlaget.

Ansvarlig kontrollere for utførelsen har ansvar for å kontrollere at det foreligger tilstrekkelig prosjektert grunnlag for utførelsen av tiltaket, at utførelsen er dokumentert i samsvar med krav gitt i eller i medhold av denne lov samt i tillatelser, og at utførelsen er i samsvar med prosjekteringsgrunnlaget.

### § 23-7 Tilbaketrekking av ansvarsrett

Kommunen kan trekke tilbake ansvarsretter som er gitt etter § 21-4 andre ledd når den finner at ansvarlig foretak ikke fyller de krav som må stilles til pålitelighet og dugelighet eller dersom vedkommende i angjeldende sak, eller tidligere, har vist seg ikke faglig kvalifisert til oppgaven. Før dette skjer skal vedkommende gis anledning til å uttale seg. Kommunen skal melde tilbaketrekking av ansvarsrett til godkjenningsorganet etter § 22-1.

## Kapittel 24 Kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak

### § 24-1 Kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak

Det skal føres dokumentert kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak som nevnt i § 20-1. Kommunen kan gjøre unntak fra kravet om kontroll dersom kontroll er unødvendig for å sikre at tiltaket er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Kontroll skal utføres av det prosjekterende eller utførende foretak selv som egenkontroll eller av et annet foretak som uavhengig kontroll. Kommunen

## NOU 2005: 12

## Mer effektiv bygningslovgivning II

avgjør kontrollformen. Det skal utarbeides plan for kontrollen.

For viktige og kritiske kontrollområder skal det gjennomføres helhetlig uavhengig kontroll.

Det skal dokumenteres hvordan kontrollen er gjennomført og hvilke vurderinger som er gjort.

Departementet gir forskrift med nærmere bestemmelser om kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak.

## § 24-2 Svikt i kontrollen mv.

Tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende har plikt til å gi de opplysninger som er nødvendig for utførelsen av kontrollen.

De tekniske prøver som er nødvendige kan kommunen tillate utført for tiltakshavers regning.

Ved vesentlig svikt i kontrollen kan kommunen gi pålegg om stans av tiltaket inntil det påtalte forhold er brakt i orden. Kommunen kan i den forbindelse kreve en annen kontrollform.

**Kapittel 25 Tilsyn**

## § 25-1 Tilsynsplikt

Kommunen har plikt til å føre tilsyn med at de ansvarlige for tiltaket prosjekterer, søker, utfører og kontrollerer tiltaket i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd.

Kommunen kan samarbeide med andre kommuner eller private foretak om tilsyn.

## § 25-2 Tilsynets innhold

Kommunen avgjør i hvilke saker, og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet gjennomføres på den måte som kommunen finner hensiktsmessig i hvert enkelt tilfelle.

Kommunen kan utføre tilsyn når som helst i løpet av saksbehandlingen inntil ferdigattest er gitt.

Tilsynet skal avsluttes med en tilsynsrapport. Gjenpart av tilsynsrapporten skal sendes departementet, som skal påse at kommunene overholder plikten til å føre tilsyn etter § 25-1.

**Kapittel 26 Deling av eiendom**

## § 26-1 Deling av eiendom

Eiendom må ikke deles eller enheter opprettes for bortfeste som nevnt i § 20-1 første ledd j, på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov,

forskrift eller plan. Heller ikke må eiendom deles eller enhet som nevnt bortfestes slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.

**Kapittel 27 Krav om tilknytning til infrastruktur**

## § 27-1 Vannforsyning

Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann.

Når offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen.

Hvor det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad å gjennomføre bestemmelsene i andre ledd, eller hvor særlige grunner ellers tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Også i andre tilfelle enn de som er nevnt i andre ledd, kan kommunen kreve at bygningen skal knyttes til offentlig vannledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre til fjerde ledd gjelder også for bestående byggverk.

## § 27-2 Atkomst og avløp

1. Eiendom kan bare deles eller bebygges dersom byggetomta (ene) enten er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte er sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. vegloven av 21. juni 1963 §§ 40-43.

Hvor vegforbindelse etter kommunens skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske eller utgift kan kommunen godta en annen ordning.

2. Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Kommunen kan fravike dette krav hvis det vil medføre uforholdsmessige kostnader eller det foreligger andre særlige grunner.

Også i andre tilfelle enn nevnt i andre ledd, kan kommunen kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning, når særlige hensyn tilsier det.



*Andre og tredje ledd om tilknytning til vann- og avløpsledning gjelder tilsvarende for bestående byggverk.*

§ 27-3 Krav til opparbeiding av veg og hovedledning for vann- og avløpsvann

1. I regulert strøk og i områder som omfattes av bebyggelsesplan, kan tomt bare deles eller bebygges selvstendig dersom:

a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomte hvor den har sin atkomst. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, gangveg, sykkelsti, turveg og offentlig plass. Det kan kreves at vegen legges ut i en bredde av inntil 10 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring, og opparbeides til en effektiv vegbredde av inntil 6 meter. For eiendom hvis bebyggelse etter planen helt eller delvis er forutsatt å tjene annet enn boligformål, og for eiendom hvor planen tillater boligblokker på 4 etasjer eller mer, skal plikten så vel for grunnverv som for utføring likevel gjelde en vegbredde av inntil 20 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring. Det kan ikke kreves opparbeidelse av veg hvor private avkjørsler ikke blir tillatt.

b) hovedavløpsledning, herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning, fører til og langs eller over tomte. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 305 mm. Kommunen kan godta avløpsforbindelse til annet hovedavløpsanlegg.

c) hovedvannledning fører til og langs eller over tomte. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 150 mm. Kommunen kan godta vannforsyning fra annen vannledning.

Kommunen kan gi delingstillatelse på vilkår av at arbeidene under første ledd a, b og c blir utført før tomte bebygges. Ved bygging kan kommunen kreve at det stilles sikkerhet for kostnadene for ferdigstillelse. Utsettelse av opparbeidelsen ved deling eller som midlertidig dispensasjon ved bygging skal være betinget av tinglyst erklæring.

2. I område som i kommuneplan er avsatt til utbygging eller til råstoffutvinning, kan kommunen sette som vilkår for delings- eller byggetillatelse at tiltak som nevnt i nr. 1 bokstav a - c er gjennomført.

3. Veg, hovedavløpsledning og hovedvannledning som er lagt av grunneier (fester) i samsvar med bestemmelsene i nr. 1 eller 2 ovenfor, holdes ved like av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag. Kommunen kan kreve å overta anlegget tidligere, mot selv å ferdigstille anlegget. Er tomten delt eller bebyggelsen tatt i bruk, må tiltakshaver dekke utgiftene til ferdigstillelse. Det skal holdes overtakelsesfor-

retning. Kommunen plikter likevel ikke å overta veg som ikke er opparbeidet i full bredde etter nr. 1 bokstav a.

Kommunens overtakelse er ikke til hinder for at grunneier (fester) som er refusjonskreditor, krever refusjon etter at overtakelsesforretning er gjennomført.

§ 27-4 Fjernvarmeanlegg

Hvis et tiltak skal gjennomføres innenfor et konsjomsområde for fjernvarme og tilknytningsplikt for tiltaket er bestemt i plan, skal tiltaket knyttes til fjernvarmeanlegget.

Kommunen kan gjøre unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at alternativ til tilknytning til fjernvarmeanlegg vil være miljømessig bedre.

**Kapittel 28 Krav til byggetomta**

§ 28-1 Byggegrunn, miljøforhold mv.

Grunn kan bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Kommunen kan, for grunn eller område som nevnt i første ledd, om nødvendig nedlegge forbud mot bebyggelse eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for eksisterende byggverk for så vidt angår krav om avledning til grunn- og overvann.

§ 28-2 Sikringstiltak ved byggearbeid mv.

Ingen må utføre bygge- eller rivningsarbeid, graving, sprenging, eller fylling uten at de nødvendige tiltak på forhånd er truffet for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom, og for å opprettholde den offentlige trafikk.

Maskiner, stillaser og alt utstyr for byggearbeid skal være forsvarlig innrettet og vedlikeholdt, og driften skal være ordnet slik at fare for liv og helse ikke oppstår.

Kommunen kan gi de pålegg den finner påkrevd for at disse bestemmelser blir holdt, herunder om grunnundersøkelser.

§ 28-3 Sikringstiltak på nabogrunn mv. Adgang til naboeiendom

1. Dersom byggverk kan bli utsatt for skade ved vannsig, ras eller utglidning fra nabogrunn, kan kommunen pålegge eier av nabogrunnen å foreta nødvendige forebyggende tiltak på sin grunn.



## NOU 2005: 12

## Mer effektiv bygningslovgivning II

2. Kommunen kan tillate at nabogrunn i nødvendig utstrekning blir brukt for utføring av bygge- og vedlikeholdsarbeid, herunder til atkomst, når enten arbeidet ikke lar seg utføre på annen måte, eller dette etter kommunens skjønn vil medføre vesentlige økte kostnader.

3. Før pålegg etter nr. 1 eller tillatelse etter nr. 2 blir gitt, skal naboen gis anledning til å uttale seg.

Kommunen kan sette vilkår for tillatelsen, herunder at det på forhånd blir stilt slik sikkerhet som kommunen bestemmer.

Erstatning for skade og ulempe fastsettes ved skjønn. Er de tiltak som nevnt i nr. 1 gjort nødvendig ved at naboen har forsømt sin plikt til å lede bort vannet, kan denne ved skjønn pålegges å erstatte eieren kostnader, skade og ulempe.

## § 28-4 Sikring ved innhegning

1. I tettbygde strøk og i områder hvor det er bestemt i plan, skal tomt være forsynt med gjerde mot veg, når den ikke er fullt utbygd til veglinje. Kommunen kan kreve gjerde også mot nabetomt. Når gjerdeplikt er pålagt etter andre punktum, gjelder § 8 i lov av 5. mai 1961 om grannegjerde for delingen av utgiftene.

Også utenfor tettbygd strøk kan kommunen påby at tomt skal forsynes med gjerde mot veg.

Mot veg kan kommunen kreve hekker eller annen beplantning i stedet for gjerder.

2. Kommunen kan fritta for plikt til innhegning etter nr. 1. Dessuten kan kommunen forby innhegning for blokkbebyggelse og innenfor fellesområdet og områder som hører til rekkehusbebyggelse. Fritak for eller forbud mot innhegning som her nevnt gjelder ikke hvor vegmyndighet finner at det bør være gjerde i medhold av § 44 i vegloven av 21. juni 1963.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for bestående byggverk.

## § 28-5 Orden på og bruk av ubebygde areal. Sikringstiltak ved byggverk mv.

I tettbygde strøk skal ubebygde areal holdes i ryddig og ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av ubebygde areal, når den etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for andre. Der forhold ved lagring, annen bruk eller terreng i nærheten av byggverk kan gjøre opphold eller ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige sikringstiltak.

## § 28-6 Sikring av basseng, brønn og dam

Basseng og brønn skal til enhver tid være sikret slik at barn hindres fra å falle i dem. Brønn eller dam

som antas å medføre særlig fare for barn kan kommunen pålegge gjenfylt eller sikret på annen måte innen en fastsatt frist. Gjenfylling kan ikke skje dersom brønn eller dam er påkrevet av hensyn til vannforsyningen. Dammer som faller inn under vannressursloven skal sikres etter reglene i vannressursloven.

Grunneieren er ansvarlig for at anlegg er sikret som nevnt i første ledd. Er grunnen bortleid mer enn 2 år, påhviler ansvaret leieren (festeren). Blir anleggene bare brukt av noen som ikke er ansvarlig etter foranstående regler, påhviler ansvaret brukeren.

## § 28-7 Den ubebygde del av tomta, fellesareal

Uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne som i nødvendig utstrekning muliggjør lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l. Opparbeidet uteareal på tomta skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål. Kommunen kan godta at fellesareal avsettes for flere eiendommer.

Bestemmelsen i første ledd får tilsvarende anvendelse ved bruksendring.

## § 28-8 Krav til opparbeiding av fellesareal og av parkbelte i industriområde

Hvor det i reguleringsplan eller i bebyggelsesplan er fastsatt felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse etter § 20-1 at fellesarealet erverves, klausuleres og opparbeides i samsvar med planen.

I industriområde hvor det i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er fastsatt parkbelte, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse etter § 20-1 på de tilgrensende tomter, at parkbeltet erverves og opparbeides langs tomta i samsvar med planen.

## Kapittel 29 Krav til tiltaket

## § 29-1 Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense

1. Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommunen. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel VI eller VII.

Kommunen skal påse at veglovens bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt.

2. Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

*Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense*

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning.

3. Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom bygninger, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i nr. 2 andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.

#### § 29-2 Krav til brukbarhet og forsvarlighet

*Ethvert tiltak skal innenfor sin funksjon kunne brukes av alle, herunder oppfylle krav til forsvarlig sikkerhet, helse, og miljø i eller i medhold av loven og ikke medføre fare.*

*Departementet gir nærmere forskrifter om brukbarhet og forsvarlighet.*

#### § 29-3 Arkitektonisk utforming

*Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.*

*Dette gjelder også ved endring av bestående byggverk og ved oppussing av fasade. Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.*

*Bygning med oppholdsrom for mennesker skal ha forsvarlig planløsning, utsyn og dagslysforhold.*

#### § 29-4 Tekniske krav

*Tiltak skal være forsvarlig sikret mot brann, sammenbrudd mv.*

*Bygning med oppholdsrom for mennesker skal ha forsvarlig energibruk og innemiljø, herunder belysning, isolasjon, oppvarming, ventilasjon mv.*

*Tiltak skal være slik utført at vann og luftfuktighet ikke kan gjøre skade.*

*Departementet kan i forskrift gi utfyllende bestemmelser om tekniske krav til tiltak.*

#### § 29-5 Tekniske installasjoner

*Tekniske installasjoner skal prosjekteres og utføres slik at de gir de ytelser som er forutsatt og tåler de indre og ytre belastninger som normalt forekommer. Kravene i § 29-3 første ledd gjelder tilsvarende.*

*Tekniske installasjoner skal oppføres, drives og vedlikeholdes slik at krav til forsvarlig helse, sikkerhet og miljø, herunder energi, i eller i medhold av loven blir oppfylt. Eieren av anlegget skal sørge for at det føres tilsyn, og for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell.*

*Er slikt anlegg som nevnt under foregående ledd, etter kommunens skjønn til ulempe for omgivelsene, kan kommunen pålegge eieren å treffe de nødvendige tiltak. Når særlige forhold gjør det rimelig, kan det bestemmes at utgiftene til tiltak som nevnt, helt eller delvis skal bæres av eier av annen eiendom som er årsak til at pålegget er gitt.*

*Har anlegget tillatelse etter forurensningsloven, gjelder reglene i forurensningsloven i stedet for bestemmelsene i første ledd.*

*Nabo kan ikke sette seg imot at skorstein som støtter inntil hans eiendom, festes til vegg eller tak på denne, eller at atkomst til skorstein skjer over taket.*

*Erstatning og kompensasjon for utgifter fastsettes ved skjønn.*

*Bestemmelsen gjelder tilsvarende i forhold til bestående byggverk.*

#### § 29-6 Krav til produkter til byggverk

*Ethvert produkt som skal inngå i et byggverk, skal ha forsvarlige egenskaper. Produsent eller dennes representant skal sørge for at egenskapene til produktet dokumenteres og er forpliktet til å gi alle de opplysninger til tilsynsmyndigheten som anses påkrevd for utøvelse av tilsyn med produktets egenskaper. Departementet utpeker tilsynsmyndighet.*

*Departementet kan gi forskrift om tekniske spesifikasjoner og om godkjennings- og kontrollsystemer som skal legges til grunn for dokumentasjon og tilsyn, herunder kan departementet fastsette krav til og om merking av produkter til byggverk (CE-merket produkt).*

*Dersom tilsynsmyndigheten finner at det foreligger begrunnet mistanke om at det omsettes et CE-merket produkt som ikke oppfyller forutsetningen for merkingen, og produktet er tiltenkt brukt i et byggverk, skal den føre kontroll med produktet. Dersom betingelsene i første punktum er oppfylt kan tilsynsmyndigheten gi pålegg om midlertidig stans i omsetning og bruk av produktet.*

*Finner tilsynsmyndigheten at et produkt ikke tilfredsstillter forutsetningene for godkjenning, kontroll eller merking, kan den gi pålegg om å stanse omsetningen av produktet. Det samme gjelder et produkt som selv om det er erklært å være i samsvar med kravene, kan medføre fare for liv, helse eller miljø. Tilsynsmyndigheten kan også forby bruk av og gi pålegg*

om å kalle tilbake slike produkter fra markedet, eller treffe andre tiltak for å sikre at produktet bringes i overensstemmelse med kravene, dersom produktet allerede er omsatt. Tilsynsmyndigheten skal gis tilgang til produkt, rom, areal eller annet område som anses nødvendig for å kunne føre tilsynet.

Departementet kan gi forskrift om gebyr for tilsynsarbeidet med å sikre at bestemmelser og vedtak gitt i eller i medhold av denne paragrafen, blir fulgt. Gebyret er tvangsgrunnlag for utlegg.

#### § 29-7 Avfallshåndtering

Tiltak som omfattes av § 20-1 skal tilfredsstillende krav til forsvarlig avfallshåndtering i eller i medhold av loven.

Departementet kan gi forskrifter med nærmere bestemmelser om avfallshåndtering, herunder om hva som anses som forsvarlig avfallshåndtering.

#### § 29-8 Fritidsbebyggelse

Lovens bestemmelser i § 27-1 andre, tredje, fjerde og femte ledd og § 27-2 nr. 2 andre, tredje og fjerde ledd gjelder ikke for fritidsbebyggelse med mindre annet er bestemt i arealplan. Departementet kan gi forskrift om at også andre bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde for fritidsbebyggelse.

### Kapittel 30 Krav til særskilte tiltak

#### § 30-1 Driftsbygninger i landbruket

For oppføring av driftsbygning i landbruket og for endring og reparasjon av bestående driftsbygning gjelder bestemmelsene i loven her så langt de passer. Bestemmelsene i § 27-1 andre, tredje, fjerde og femte ledd og § 27-2 nr. 2 andre, tredje og fjerde ledd gjelder ikke.

Departementet kan gi forskrift om at også andre bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde, og om det saklige virkeområde for denne bestemmelse.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for husvær for seterbruk eller skogsdrift.

#### § 30-2 Bygning eller virksomhet som medfører fare eller særlig ulempe

For bygninger som ved sin art eller den virksomhet som de er beregnet for, eller den trafikk de fører med seg, antas å medføre fare eller særlige ulemper for dem som oppholder seg i bygningen eller for andre, kan departementet gi særlige bestemmelser ved forskrift. Kommunen kan for slike bygninger stille de særskilte krav som finnes påkrevd utover

det som følger av bestemmelsene i denne lov eller forskrift. Er det forurensning eller avfall som kan medføre fare eller særlig ulempe, gjelder reglene i forurensningsloven i stedet for første og andre punktum.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for eksisterende bebyggelse.

#### § 30-3 Skilt, reklame og lignende

Skilt eller reklameinnretning og lignende må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken.

Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i første ledd, når den etter kommunens skjønn strider mot ovennevnte krav. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

#### § 30-4 Andre varige konstruksjoner eller anlegg.

Vesentlige terrenginngrep mv.

For varige konstruksjoner eller anlegg, vesentlige terrenginngrep, anlegg av veg eller parkeringsplass, gjelder bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne loven så langt de passer. Dette gjelder tiltak på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder.

Kommunen kan fastsette høyde og form på terreng. Departementet kan gi forskrift om at bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde, og om det saklige virkeområde for bestemmelsene i paragrafen her.

#### § 30-5 Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg

Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg, jf. § 20-1 første ledd m, må ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller fri-luftsliv eller på annen måte fører til vesentlige ulemper for omgivelsene. For ovennevnte tiltak gjelder bestemmelser gitt i eller i medhold av loven så langt de passer.

### Kapittel 31 Krav til eksisterende tiltak

#### § 31-1 Tiltak på bestående byggverk

Tiltak på bestående byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven.

På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan kan følgende tiltak bare tillates når planen følges:

- a) hovedombygging
- b) tilbygging, påbygging, underbygging

c) *bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift.*

Kommunen kan sette som vilkår for å tillate tiltak etter § 20-1 at også andre deler av byggverket enn det tiltaket gjelder settes i forsvarlig stand i samsvar med relevante tekniske krav. Dette kan gjøres når kommunen finner at byggverket er i så dårlig stand at det av hensyn til helse, miljø og sikkerhet ellers ikke ville være tilrådelig å gjennomføre det omsøkte tiltaket.

Er det vedtatt å ekspropriere byggverket i medhold av bestemmelser i denne loven, kan kommunen unnlate å gi tillatelse til tiltaket. Er ekspropriasjonen ikke avgjort må avgjørelsen foreligge senest 12 uker etter at søknaden om tillatelse er mottatt.

### § 31-2 Vedlikeholdsplikt

Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for, person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Blir plikten ikke overholdt kan kommunen gi pålegg om vedlikehold.

### § 31-3 Pålegg om dokumentasjon og utbedring

Departementet kan i forskrift gi regler for kommunens adgang til å gi pålegg om dokumentasjon og utbedring av bestående byggverk og installasjoner innenfor rammen av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Når tungtveiende hensyn til brukbarhet, helse, miljø, sikkerhet og bevaringsverdighet gjør det nødvendig kan pålegg bare gis for bestemte typer byggverk der utbedring vil gi en vesentlig forbedring av de bygningsmessige funksjoner. I vurderingen skal det legges vekt på kostnadene ved pålegget, antall brukere, hvilke farer eller ulemper de utsettes for og avstanden mellom den aktuelle tilstanden og de gjeldende krav.

### § 31-4 Pålegg om riving. Forbud mot riving

Er byggverk kommet i slik stand at det etter kommunens skjønn ikke kan settes i stand uten hovedombygging, og nybygging eller hovedombygging ikke kan gjennomføres eller ikke blir satt i gang innen en rimelig frist som kommunen setter, kan kommunen kreve at byggverket eller restene av det blir fjernet og tomta ryddet.

Byggverk mv. kan på samme måte kreves fjernet dersom det etter kommunens skjønn er kommet i slik tilstand at det medfører fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, eller virker sterkt skjem-

mende, og det ikke er satt i stand innen en fastsatt frist.

Kommunen kan avslå søknad om riving etter § 20-1 første ledd e inntil det foreligger igangsettsings-tillatelse for annen utnytting av tomta eller reguleringsplan/bebyggelsesplan hvor plangjennomføringen etter denne loven ikke er forenlig med å ha byggverket stående.

### § 31-5 Bruksendring og riving av bolig

Kommunen kan bestemme at det må foreligge tillatelse fra kommunen for:

a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge,  
b) å rive bygning som inneholder bolig, unntatt når bygningen

1. er ekspropriet av det offentlige  
2. ligger innenfor område som er regulert til fornyelse (§ 25 nr. 8) og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen,

c) å slå sammen boliger eller dele opp leiligheter til hybler,

d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c når ombyggingen fører til at leilighet må fravikes.

Ved avgjørelsen av om tillatelse etter første ledd bokstav a til d skal gis, tas det hensyn til en forsvarlig utnytting av boligmassen. Det kan stilles vilkår om at berørte beboere skal skaffes erstatningsbolig.

Dersom bolig er omgjort i strid med vedtak gjort i medhold av første ledd, kan kommunen påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

### § 31-6 Kontroll med bestående byggverk og arealer

Plan- og bygningsmyndighetene kan kontrollere byggverk som ikke er underlagt kontroll etter § 24-1 og arealer, for å påse at det ikke foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter denne lov, som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø. Kontroll kan likevel bare foretas der det er grunn til å anta at det foreligger forhold som nevnt, eller skal vurderes tiltak etter § 31-2 og § 31-3.

Enhver som disponerer byggverk, areal eller aktuell del av det plikter å gi vedkommende myndighet nødvendige opplysninger og adgang til å foreta nødvendige undersøkelser.

Eier skal gjøres oppmerksom på ulovlige forhold som nevnt i første ledd. Plan- og bygningsmyndighetene kan gi eier skriftlig pålegg om rettelse innen en fastsatt frist, og kan i særlige tilfelle helt eller delvis forby bruk av byggverk eller areal inntil de ulovlige forhold er rettet.

## NOU 2005: 12

## Mer effektiv bygningslovgivning II

**§ 31-7 Undersøking på fast eiendom**

Med sikte på gjennomføring av denne loven eller i henhold til bestemmelse gitt i medhold av den, plikter eier og rettighetshaver i fast eiendom å finne seg i at det foretas slik undersøking som er nevnt i § 4 i lov om oreigning av fast eiendom av 23. oktober 1959, selv om undersøkingen ikke skjer med sikte på mulig ekspropriasjon. Eieren eller brukeren kan kreve bekreftelse fra kommunen om at den har gitt samtykke til undersøkingen. For øvrig gjelder § 4 og § 19 i lov om oreigning tilsvarende.

**Kapittel 32 Byggteknisk nemnd****§ 32-1 Byggteknisk nemnd**

Byggteknisk nemnd gir uttalelser om tekniske løsninger vedrørende byggverk. Kongen oppnevner 16 medlemmer med personlige varamedlemmer til nemnda. Nemnda skal være bredt faglig sammensatt med vekt på høy kompetanse. Kongen fastsetter hvilket medlem som skal være leder for nemnda.

Oppnevning skjer for en periode på fire år med adgang til gjenoppnevning for én periode.

Oppnevning kan trekkes tilbake dersom et medlem ikke er i stand til eller villig til å utføre vervet på en forsvarlig måte.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser om organiseringen av nemnda og om nemndas virksomhet.

**§ 32-2 Nemndas arbeid**

Nemnda skal gi uttalelse om tekniske løsninger vedrørende byggverk tilfredsstillende de krav som stilles i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Nemnda kan behandle spørsmål om en teknisk løsning fra prosjekterende.

Nemnda kan behandle spørsmål av eget tiltak, samt unnlate å behandle spørsmål som er brakt inn etter andre ledd.

**§ 32-3 Nemndas uttalelser**

Nemnda avgir sine uttalelser skriftlig i møte. Nemnda bestemmer selv hvordan den skal være sammensatt for vurdering av den enkelte løsning. Nemnda kan ved behov innhente uttalelse om tekniske løsninger fra andre.

**§ 32-4 Gebyr**

Det kan fastsettes gebyr for nemndas behandling av spørsmål brakt inn etter § 32-2 andre ledd. Behandlingen kan gjøres betinget av at gebyret er innbetalt.

**Fjerde del: Avsluttende bestemmelser (gjennomføring og håndheving)****Kapittel 33 Ekspropriasjon****Kapittel 34 Skjønnsmyndighet****Kapittel 35 Utbyggingsavtaler****Kapittel 36 Refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv.****§ 36-1 De refusjonsberettigede tiltak**

1. Den som har lagt, omlagt eller utvidet godkjent offentlig veg eller godkjent offentlig hovedledningsanlegg for transport av vann og avløpsvann, herunder i tilfelle også særskilt overvann, kan kreve sine utlegg refundert etter reglene i denne lov. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av § 27-3.

2. Videre kan refusjon kreves av den som i medhold av regulerings- eller bebyggelsesplan har lagt ut grunn til eller opparbeidet felles avkjørsel, felles gårds plass, annet felles areal for flere eiendommer eller parkbelte langs industristrøk. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av § 28-8. Endelig kan den som har lagt, omlagt eller utvidet privat anlegg for transport av vann eller avløpsvann i område som inngår i regulerings- eller bebyggelsesplan, kreve refusjon.

**§ 36-2 Refusjonsenheten**

1. Utgiftene som refererer seg til en strekning hvor en sammenhengende opparbeiding, omlegging eller utviding av tiltak som nevnt i § 36-1 nr. 1 finner sted, skal samlet fordeles på de areal som ifølge § 36-4 er refusjonspliktig til enheten. Dersom terrengforholdene eller skifte av strøkets karakter langs strekningen eller andre særlige omstendigheter tilsier det, kan kommunen treffe vedtak om at fordelingen skal skje etter en annen enhet når det finnes påkrevet for å hindre en klart urimelig fordeling av utgiftene mellom de eiendommer som berøres av tiltaket.

2. For tiltak som nevnt i § 36-1 nr. 2 første punktum, er tiltaket slik det fremgår av planen, en enhet.

**§ 36-3 Utgifter som kan kreves refundert**

Den refusjonsberettigede kan kreve tilbake samtlige utgifter som har vært nødvendige for å oppfylle de krav som er fastlagt i §§ 27-3 og 28-8.

Hvor veggrunnen erverves eller utføring skjer i større bredde enn bestemt i § 27-3, skal utgiftene nedsettes i forholdet mellom bredde som det kan kreves refusjon for, og faktisk bredde. Blir det som følge av

den større bredde, nødvendig å fjerne bygning eller anlegg, er erstatningsbeløpet samt rivings- og ryddingsutgifter ikke refusjonsberettiget.

Legges det ledninger med større diameter enn bestemt i § 27-3, skal utgiftene nedsettes i forholdet mellom rørdiameter som det kan kreves refusjon for og faktisk rørdiameter. For tiltak nevnt i § 36-1 nr. 2, tredje punktum, kan den refusjonsberettigede kreve tilbake samtlige utgifter som har vært nødvendige.

#### § 36-4 Refusjonspliktig areal

1. Refusjon for tiltak som nevnt i § 36-1 nr. 1, belastes ubebygd areal som blir byggeklart etter § 27-3 og § 28-8. Tilknytningen til anlegget kan skje direkte eller gjennom privat veg eller stikkledning. Som ubebygd areal regnes også ubebygd del av bebygd eiendom når den ubebygde del kan bebygges selvstendig. Det samme gjelder del av bebygd eiendom som ikke kan bebygges selvstendig, dersom eksisterende bebyggelse utgjør mindre enn 2/3 av tillatt utnytting. Endelig regnes som ubebygd et areal med bebyggelse som etter kommunens skjønn er saneringsmoden eller som av andre grunner har en klart lavere verdi enn verdien av den tomt den beslaglegger.

Refusjon belastes også bebygd areal som har fått midlertidig utsetting med å oppfylle forpliktelsene etter § 27-3, såfremt forpliktelsene blir oppfylt gjennom tiltaket.

2. Refusjon for tiltak som nevnt i § 36-1 nr. 2 første punktum, belastes de areal som de i følge regulerings- og bebyggelsesplan skal tjene. For areal som er helt eller delvis bebygd, gjelder de samme regler som under nr. 1.

#### § 36-5 Fordelingsfaktorene

1. De utgifter som kan kreves refundert fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene tomteareal og tillatt utnytting. Hvor utnyttingen ikke er fastlagt i godkjent plan, avgjør kommunen antatt tillatt utnytting.

Kommunestyret kan for hele eller del av kommunen fastsette et annet forhold mellom faktorene og at andre faktorer skal anvendes.

2. Refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den verdiøkning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen.

Dersom bestemmelsen i første ledd fører til at ikke alle utgifter ifølge § 36-3 blir dekket for en eller flere av eiendommene, kan refusjonskreditor kreve at udekkede beløp blir fordelt på de andre eiendommene i samsvar med reglene i nr. 1. Det er et vilkår at hver av de eiendommer som blir pålagt tilleggsrefusjon,

må antas å ha en verdiøkning som er minst like stor som summen av refusjonsbeløpene for eiendommen.

3. Kommunen kan fastsette refusjon basert på normal-kostnader. Refusjonen skal dekke de kostnader som normalt påløper for den aktuelle opparbeidelsen. Fastsetter kommunen refusjon basert på normal-kostnader, trer disse i stedet for utgifter etter nr. 1. Departementet gir forskrift om størrelsen på kostnadene, og nærmere regler om saksbehandlingen.

#### § 36-6 Godkjenning av planer

Før tiltaket blir påbegynt, skal tiltakshaver ha utarbeidet planer på kart og med kostnadsoverslag. Tiltakshaver skal på kart angi hvilke eiendommer som kan få nytte av anlegget. Tiltakshaver sender materialet til kommunen for godkjenning, med gjenpart til de berørte grunneiere eller festere. De berørte kan avgi uttalelse til kommunen innen 3 uker fra mottakelsen av materialet. Kommunen kan kreve innsendt bindende pristilbud for utføringen av tiltaket, eventuelt innhentet i anbudskonkurranse.

#### Alternativ 1:

##### § 36-7 Foreløpig beregning av refusjon

Når materialet etter § 36-6 er godkjent, foretar kommunen en beregning av refusjonen, og tar herunder foreløpig stilling til hvilke arealer som er refusjonspliktige, refusjonsenhetene etter § 36-2 nr. 1 andre punktum, og antatt tillatt utnytting etter § 36-5 nr. 1 første ledd andre punktum. Beregningen oversendes de berørte til uttalelse sammen med et foreløpig refusjonskart som viser de refusjonspliktige arealer, hvor arealenes størrelse og utnyttelse er angitt. Fristen for å uttale seg er 3 uker fra mottakelsen av materiale, med mindre kommunen bestemmer annet.

#### Alternativ 2:

Paragraf 53 foreslås opphevet, se begrunnelse i punkt 22.8.2.2.

##### § 36-8 Når tiltaket kan påbegynnes

Retten til å kreve refusjon faller bort dersom tiltaket påbegynnes før materialet etter § 36-6 er godkjent av kommunen, med mindre annet blir bestemt av kommunen i det enkelte tilfelle hvor tiltakets karakter og fremdriftens betydning for tiltaket bør vektlegges.

##### § 36-9 Fastsetting av refusjon

Når tiltaket er fullført, skal det settes opp regnskap med nødvendige legitimasjoner. Private refusjons-

## NOU 2005: 12

## Mer effektiv bygningslovgivning II

*kreditorer sender regnskapet med legitimasjoner til kommunen for kontroll.*

*Kommunen skal foreta en foreløpig fastsetting av det beløp som kan kreves refundert, og en fordeling på det refusjonspliktige areal. Ved fastsettelsen, skal godkjent bindende tilbud for utførelsen etter § 36-6 legges til grunn. Er det i stedet godkjent kostnadsoverslag for utførelsen, skal kostnadene ikke overstige det oppgitte beløp vesentlig, og i alle fall ikke med mer enn 15 %. Utkastet sendes de refusjonspliktige til uttalelse. Deretter treffes refusjonsvedtaket av kommunen. Vedtaket meddeles de berørte med opplysninger om søksmålsfristen etter § 36-12.*

## § 36-10 Forfallstidspunktet

*Refusjonsbeløpet forfaller til betaling 5 uker etter at refusjonsvedtaket er meddelt de refusjonspliktige.*

*For areal som er refusjonspliktig etter § 36-4 nr. 1 tredje og fjerde punktum, forfaller refusjonsbeløpet likevel ikke før deling eller bygging blir gjennomført.*

*Dersom eieren (festeren) ønsker det, kan et refusjonsbeløp som det offentlige har krav på, betales over høyst 5 år i årlige terminer med 10% rente per år av det beløp som til enhver tid står tilbake. Kongen kan fastsette en høyere eller lavere rente enn den som er fastsatt i foregående setning.*

*Dersom arealet som følge av midlertidig byggeforbud eller av annen særlig grunn som ikke skyldes de refusjonspliktiges forhold, for tiden ikke kan nyttes på den måte refusjonsplikten forutsetter, kan refusjonsbeløpet, eventuelt vedkommende del av det, først kreves betalt når adgangen til slik utnyttning inntreffer.*

*Fra forfallstidspunktet plikter refusjonsdebitor å betale den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente. Lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. gjelder tilsvarende. Refusjonsbeløp som har utsatt forfall skal indeksreguleres etter konsumprisindeksen fra det er meddelt de refusjonspliktige og til forfall.*

## § 36-11 Refusjonsdebitor, panterett

*Den som eier det refusjonspliktige areal når refusjonsvedtaket treffes, er ansvarlig for betaling. Endelig fastsatt refusjonskrav har panterett i det refusjonspliktige areal eller – dersom arealet ikke er utskilt ved delingsforretning – den eiendom arealet er en del av. Refusjonskravet er tvangsgrunnlag for utlegg.*

*Hvor grunnen er bortfestet, er festeren med mindre annet er avtalt, ansvarlig for betalingen dersom grunnen er bortfestet ved arvefeste eller for så lang tid at det minst er 30 år igjen av festetiden etter at kravet eller noen del av det er forfalt. Det samme gjelder dersom festeren etter avtale har rett til å*

*kreve festet forlenget for så lang tid at den samlede gjenstående festetid i tilfelle avtalen forlenges, blir minst 30 år.*

## § 36-12 Søksmål

*Søksmål for å prøve lovligheten av refusjonsvedtaket må anlegges innen 2 måneder fra det er meddelt. Er vedtaket påklaget, regnes fristen for tidspunktet fra vedtaket er endelig. Det kan ikke gis oppreisning mot fristoversittelse.*

*Berørte grunneiere som ikke er gjort til parter gjennom stevning, skal varsles av retten og gis en frist på 3 uker til å melde seg som part. Blir refusjonsvedtaket kjent ugyldig, skal det oppheves i sin helhet og henvises til ny behandling i kommunen.*

## § 36-13 Refusjon ved tilknytning til eksisterende anlegg

*Plan- og bygningsmyndigheten kan tillate tilknytning til private vann- og avløpsanlegg. Eieren av anlegget kan i så fall kreve at vedkommende foretar eller betaler de utvidelser og forandringer av anlegg som tilknytningen gjør nødvendig, eller at det blir stilt sikkerhet for dette. Eieren kan i tillegg kreve refusjon for anleggsutgiftene. Kostnadene og refusjonen fastsettes ved skjønn. Utgiftene til skjønnen bæres av den som blir tilknyttet anlegget.*

## Kapittel 37 Ulovlighetsoppfølging

## § 37-1 Plikt til å forfølge ulovligheter

*Plan- og bygningsmyndighetene skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.*

*Finner plan- og bygningsmyndighetene at overtredelsen er av bagatellmessig betydning, kan de avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.*

## § 37-2 Forhåndsvarsel

*Den ansvarlige skal varsles før pålegg gis, og gis anledning til å uttale seg innen 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.*

*Forhåndsvarselet skal gjøre greie for hva saken gjelder og ellers inneholde det som anses påkrevd for at den ansvarlige skal kunne ivareta sitt tarv. Forhåndsvarselet skal opplyse om at dersom det ulovlige forhold ikke rettes innen 3 uker, vil forholdet kunne følges opp med pålegg om retting, pålegg om stans, vedtak om tvangsmulkt og overtredelsesgebyr. Forhåndsvarselet skal videre opplyse om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist,*



også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom.

### § 37-3 Pålegg om retting og pålegg om stans

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Pålegg om stans kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis forhåndsvarsel om tvangsmulkt. I alle tilfelle skal det ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

### § 37-4 Tvangsmulkt

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten kan fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper da fra fristoversittelsen for retting.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, eventuelt ilegges som et engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Vedtak om tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt når særlige grunner taler for det.

### § 37-5 Forelegg om plikt til å etterkomme pålegg eller forbud

Plan- og bygningsmyndighetene kan utferdige forelegg om plikt til å etterkomme pålegg mot den som innen fastsatt frist unnlater å etterkomme pålegg eller forbud som er gitt med hjemmel i denne lov. Der det er gått mer enn 6 måneder siden pålegget eller

forbudet ble gitt, skal den som forelegget rettes mot gis anledning til å uttale seg før forelegget utferdiges. Forelegget skal gi opplysning om bestemmelsene i andre ledd, og skal, så langt mulig, forkynnes for den det er rettet mot.

Den som forelegget er rettet mot kan reise søksmål mot det offentlige for å få forelegget prøvd. Blir søksmål ikke reist innen 30 dager fra forkynnelsen, har forelegget samme virkning som rettskraftig dom, og kan fullbyrdes etter reglene for dommer. Forelegg kan ikke påklages.

### § 37-6 Tvangsfullbyrdelse

Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet, kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot uten at det er nødvendig med kjennelse etter tvangsfullbyrdesloven § 13-14.

Plan- og bygningsmyndighetenes pålegg kan fullbyrdes etter reglene i tvangsfullbyrdesloven § 13-14 uten at dom eller forelegg kreves, når det gjelder forhold som medfører fare for dem som oppholder seg i bygningen eller andre, dersom pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist. Kommunens pålegg er særlig tvangsgrunnlag dersom pålegget gjelder forhold som medfører fare for dem som oppholder seg i bygningen eller andre, og pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist. Det samme gjelder når midlertidig dispensasjon etter § 21-10 er trukket tilbake, eller når påbudt arbeid som vilkår for midlertidig brukstillatelse etter § 21-9 tredje ledd ikke er utført, eller pålegg om å fjerne eller endre skilt mv. etter § 30-3 ikke er etterkommet innen fastsatt frist.

### § 37-7 Overtredelsesgebyr

Overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

1. Prosjekterer eller utfører et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov når dette kan føre eller har ført til personskade eller vesentlig materiell skade,
2. utfører eller lar utføre tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller er i strid med vilkårene i slik tillatelse,
3. bruker eller lar bruke byggverk eller del av byggverk eller areal uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller bruken er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, vedtak eller plan,
4. prosjekterer, utfører eller lar utføre eller kontrollerer et tiltak etter § 20-1 uten at arbeidet blir



- forestått av ansvarlige som er godkjent etter § 22-1 og er tildelt ansvarsrett eller § 21-4 andre ledd,
5. bruker eller lar bruke byggverk mv. uten at det foreligger ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller nødvendig driftstillatelse,
  6. gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene eller godkjenningmyndigheten,
  7. tross skriftlig pålegg ikke oppfyller vilkår for midlertidig dispensasjon etter § 21-10,
  8. setter CE-merke på produkt uten at forutsetningene er til stede, eller omsetter slikt produkt, eller for øvrig ikke gir de opplysninger eller unnlater å gi tilsynsmyndigheten tilgang til produkt, rom, areal eller annet område som anses nødvendig for å kunne føre tilsynet, jf. § 29-6. Medvirkning til omsetning av et slikt produkt sanksjoneres på samme måte,
  9. tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 31-2 første ledd første punktum til å holde byggverk og installasjoner i stand,
  10. ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 31-4 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomta,
  11. tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 28-3 til å treffe sikringstiltak,
  12. ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 29-5 tredje ledd om å treffe tiltak for å avhjelpe plage fra bygningstekniske installasjoner,
  13. ikke etterkommer særskilt pålegg eller forbud, gitt i medhold av plan- og bygningsloven, når kommunen først skriftlig har gjort ham kjent med at overtredelsesgebyr kan inntre hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne frist er oversittet.

Overtredelsesgebyr ilegges den ansvarlige av plan- og bygningsmyndighetene.

Det samme gjelder ved overtredelse av bestemmelser gitt i medhold av loven når det i forskriften er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse kan medføre overtredelsesgebyr. Overtredelsesgebyret tilfaller kommunen. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket.

Når en overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, kan overtredelsesgebyret ilegges foretaket. Dette gjelder selv om det ikke kan anvendes overtredelsesgebyr mot noen enkeltperson.

Departementet gir forskrifter med nærmere regler om gjennomføring av denne bestemmelsen, herunder utmåling, renter og registrering av ilagt overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg.

### § 37-8 Straff

Vesentlige overtredelser av § 37-7 første ledd nr. 1-13 straffes med bøter eller fengsel inntil 1 år. Det samme gjelder ved overtredelse av bestemmelser gitt i medhold av loven når det i forskrift er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse er straffbar. Der som personen eller foretaket tidligere er ilagt sanksjon for overtredelse av denne lov eller forskrift gitt i medhold av loven, kan straff anvendes selv om overtredelsen ikke er vesentlig.

Ved vurderingen av om en overtredelse er vesentlig skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger og graden av utvist skyld.

Ved særlig skjerpende omstendigheter kan fengsel inntil 2 år anvendes.

### § 37-9 Samordning av sanksjoner

Plan- og bygningsmyndighetene kan ikke illegge den ansvarlige et overtredelsesgebyr dersom den ansvarlige tidligere ved rettskraftig dom eller endelig vedtak er frifunnet eller ilagt strafferettslig reaksjon eller rettingstap for samme forhold.

Tilbaketrekking av godkjenning etter § 22-2 andre ledd må i tilfelle vedtas samtidig med illeggelse av overtredelsesgebyr. Dersom plan- og bygningsmyndighetene anmelder overtredelsen til politiet, kan krav om slikt rettighetstap begjæres tatt med i straffesaken.

## Kapittel 38 Gebyr

### § 38-1 Gebyr

Ved regulativ kan fastsettes gebyr til kommunene for behandling av søknad om deling, tillatelse, utferding av attester og for andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre. Gebyret skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader på sektoren. I gebyret kan det inkluderes utgifter til nødvendig bruk av sakkyndig bistand under tilsyn. Tiltakshaver kan selv sørge for de nødvendige utredninger. Ved regulativ kan også fastsettes gebyr for avskrifter og attester fra de særlige skjønnsretter. Regulativene vedtas av kommunestyret selv.

Kommunen kan kreve gebyr for behandling av klage. Departementet gir forskrift med nærmere regler om gebyrets størrelse, vilkår for tilbakebetaling av gebyret mv.

Offentlige tjenester som nevnt i første ledd første og tredje punktum, kan gjøres betinget av at gebyr er innbetalt.

Eier skal betale gebyr for kostnadene for behandling av søknad om driftstillatelse og for driftskontroll til vedkommende myndighet. Gebyr for driftskontroll kan helt eller delvis dekkes av årsavgiften.

**Kapittel 39 Ikraftsetting og overgangsbestemmelser****§ 39-1 Ikrafttreden og overgangsbestemmelser**

Loven trer i kraft fra den tid Kongen fastsetter. Kongen kan bestemme at de enkelte bestemmelser kan settes i kraft til ulik tid.

Vedtekt gitt i medhold av tidligere lov §§ 3, 66 a, 67 nr. 3, 69 nr. 3 og nr. 4, 78 nr. 1 tredje ledd, 85 tredje ledd, 91 a og 103 bortfaller 8 år etter denne lovs ikrafttreden i den utstrekning de ikke blir opphevet av kommunen før dette tidspunktet.

*Begrensning i klageadgangen i § 1-15 andre ledd andre punktum gjelder planvedtak etter at denne lov er trådt i kraft.*

**Endringer i andre lover:**

Lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensning og avfall endres slik:

§ 23 skal lyde: *Vedtak om tilknytning til eksisterende avløpsanlegg etter plan- og bygningsloven § 36-13 kan treffes av forurensningsmyndigheten.*

DET KONGELIGE  
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Adressater i henhold til adresseliste

TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan- og bygningsenheten		
Saksbehandler	Kontroll	
TSM	PLQ	
12 JULI 2005		
Saks nr.	Dok. nr.	Løpnr.
05/35047	001	138558/05
Vikar nr.	Arkivkode	U.off. S
	L4	

Deres ref

Vår ref  
05/2258-1 GAH

Dato

**Høring: NOU 2005:12 Mer effektiv bygningslovgivning II****1. Innledning**

Kommunal- og regionaldepartementet sender med dette Bygningslovutvalgets andre utredning, NOU 2005:12 Mer effektiv bygningslov II, på høring.

**Høringsfristen settes til 1. desember 2005.**

**2. Bakgrunn**

Bygningslovutvalget ble oppnevnt ved kongelig resolusjon 15. mars 2002, der også mandatet ble fastsatt.

Bygningslovutvalget fremla 28. juni 2005 sin andre utredning, NOU 2005:12 Mer effektiv bygningslovgivning II.

I overensstemmelse med mandatet har utvalget foretatt en total gjennomgang av bygningslovgivningen med sikte på forenkling. Utvalget har hatt som utgangspunkt for sitt arbeid at det er effektiviserende å videreføre ordninger som fungerer godt og som alle brukerne er vel kjent med, og samtidig endre ordninger som ikke fungerer tilfredsstillende og erstatte eller supplere disse med nye. Grunntrekkene i dagens system er i stor utstrekning beholdt, men med basis i det utvalget har funnet av reformbehov foreslås en rekke endringer. Summen av forslagene utgjør etter Bygningslovutvalgets syn forenkling, effektivisering og brukervennlighet av bygningslovgivningen for alle brukergrupper.

For en oversikt over utvalgets vesentligste synspunkter og forslag vises det til sammendraget i utredningen, kapittel 2.

### 3. Kort presentasjon av hovedinnholdet i utredningen

#### *Rettslige normer*

Etter utvalgets syn kan behovet for normer for å styre byggesaksbehandlingen dekkes gjennom lov, forskrift og planbestemmelser. Vedtektshjemlene foreslås av den grunn opphevet, og normer som i dag fremgår av kommunale vedtekter bør primært fremgå av forskrift eller plan. Retningslinjer uten rettsvirkning bør gis som veiledninger og anbefalinger.

#### *Lovstruktur*

Plan- og bygningsloven foreslås inndelt i fire deler. Planlovutvalgets forslag er lagt til grunn når det gjelder store deler av del I (Plan- og bygningslovens alminnelige del) og hele del II (Om planer). Bygningslovutvalgets hovedfokus har vært på del III (Om bygninger mv.) og del IV (Avsluttende bestemmelser).

#### *Lovens formål*

Bygningslovutvalget foreslår en formålsbestemmelse som synliggjør de spesifikke hovedformål med plan- og bygningsloven. Grunnleggende hensyn og verdier som bærekraftig utvikling, universell utforming, forsvarlige bygninger, åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning foreslås synliggjort i formålsbestemmelsen. Andre aktuelle formål omtales i merknadene til formålsbestemmelsen, samtidig som det presiseres at lovtekst og merknader ikke er uttømmende på dette punkt.

#### *Lovens virkeområde*

Det foreslås to bestemmelser om lovens virkeområde, en for det geografiske og en for det saklige virkeområdet. Bygningslovutvalget støtter Planlovutvalgets (flertallets) forslag m.h.t. geografisk virkeområde i sjø mv. Lovens saklige virkeområde bør gjenspeile at byggesaksdelen av loven skal sikre gjennomføring og realisering av vedtatte planer. Av den grunn bør det være mulig å unnta fra byggesaksbehandling mindre tiltak uten avgjørende offentligrettslig eller samfunnsmessig betydning. En slik avgrensning bør etter utvalgets syn foretas i forskrift, og utvalget angir kriterier for denne avgrensningen.

#### *Forholdet til andre lover og ulovfestet rett*

Utvalget foreslår en klargjøring av bygningsmyndighetenes koordineringsansvar i forhold til andre myndigheter, herunder foreslås at tiltakshaver i større grad selv pålegges å forhåndsavklare tiltaket i forhold til sektor- og særlovsmyndigheter. Utvalget foreslår videre å lovfeste prinsippene som er trukket opp i praksis når det gjelder forholdet til privatrettslige spørsmål i byggesak.

#### *Byggteknisk nemnd*

Utvalget foreslår at det opprettes en Byggteknisk nemnd med høy tverrfaglig kompetanse. Nemnda kan gi rådgivende uttalelser om funksjonsbaserte tekniske løsninger i bygg og anlegg etter henvendelse fra en prosjekterende.

#### *Søknadssystem*

Utvalget har i lovforslaget utformet et eget kapittel som på en tilgjengelig måte angir søknadsplikten. Hovedtrekkene i dagens system foreslås beholdt, men med kun ett

"spor" idet meldingsordningen foreslås avvirket. De enkelte aktørers ansvar i de ulike fasene av byggesaken er foreslått synliggjort i et eget kapittel i loven.

#### *Særlig om driftsbygninger i landbruket*

Begrunnelsen for særskilte regler om unntak fra søknadsplikt for landbruksbygg er etter utvalgets syn ikke lenger tilstede i samme grad som tidligere, idet utviklingen går i retning av større enheter og mer kompliserte bygg. Avgrensningskriteriene for søknadsplikt og krav til fagkyndige medhjelpere bør følge tiltakets omfang og kompleksitet, noe som er felles for alle tiltakstyper.

#### *Saksbehandling*

Utvalget har tatt utgangspunkt i gjeldende saksbehandlingsregler og har fremmet forslag om endringer der det etter utvalgets syn er et potensial for forbedring. Målet er at forslagene både hver for seg og særlig samlet kan bidra til en enklere, mer effektiv og forutsigbar saksflyt. I tillegg foreslås saksbehandlingsreglene samlet i et eget kapittel, og tematisk inndelt på en måte som tydeliggjør henholdsvis tiltakshaver, ansvarlig søkers og kommunens oppgaver. Det er også lagt vekt på språklig og innholdsmessig forenkling.

#### *Forhåndskonferanser*

Med utgangspunkt i at dette er et nyttig verktøy for tidlig avklaring i byggesaker, oppfordrer utvalget til økt bruk av forhåndskonferanser. Utvalget foreslår at referatet skal utarbeides og undertegnes i forhåndskonferansen, for å eliminere usikkerhet forårsaket av at tiltakshaver må vente på referatet.

#### *Tidsfrister*

Bygningslovutvalget har foretatt en samlet gjennomgang av tidsfristreglene. Utvalget foreslår at det settes en frist på 16 uker for kommunens behandling av søknader som innebærer dispensasjon fra plangrunnlaget, for å hindre at disse sakene prioriteres ned i konkurranse med søknader undergitt tidsfrister. For fylkesmannens behandling av klagesaker foreslås innført en 12 ukers frist.

#### *Forholdet plan- og byggesak. Felles prosess mv.*

Utvalget foreslår lovfestet en adgang til felles behandling av plan og byggesak, idet dette kan medføre tid- og ressursbesparelser for både kommune og utbygger.

#### *Lovfesting av regler om mekling*

Utvalgets flertall foreslår tilrettelegging for frivillig mekling ved konflikt mellom private parter i byggesak på kommunenivå, gjennom lovfesting av denne adgangen.

#### *Klageordningen*

Utvalget har tatt utgangspunkt i de begrensninger i klageadgangen som ble gjennomført ved lovendring 7. mai 2004, og foreslår ytterligere innstramning. Forslaget innebærer at det ikke skal kunne klages på forhold som er avgjort i bindende områdeplan eller detaljplan eller ved dispensasjon, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. I tillegg foreslås et mindre gebyr for kommunens behandling av klagesaker.

### *Dispensasjon*

Utvalget foreslår en innstramning av adgangen til å dispensere fra lov, forskrift og plan. Vilkåret "særlige grunner" er beholdt, men ytterligere vilkår er føyd til.

### *Godkjenning av foretak*

Utvalget har kommet til at godkjenningsordningen bør beholdes, men at den bør videreutvikles. Utvalget foreslår at ordningen med lokal godkjenning fjernes, og at den sentrale godkjenningen beholdes og gjøres obligatorisk. Sentral godkjenning vil dermed være et vilkår for å få tildelt ansvarsrett i en konkret byggesak.

### *Ansvar og kontroll*

Utvalget foreslår nye bestemmelser om ansvar i byggesaker. De nye bestemmelsene beskriver systematisk ansvaret for de ulike aktørene i byggesaker. Utvalget foreslår videre at privatisert kontroll beholdes, men at det klargjøres i loven at egenkontroll og uavhengig kontroll er to likestilte kontrollformer. I tillegg foreslås obligatorisk uavhengig kontroll på viktige og kritiske kontrollområder.

### *Tilsyn*

Bygningslovutvalget mener at kommunenes tilsyn ikke fungerer så effektivt som ønskelig. Kommunens tilsynsplikt foreslås lovfestet, og det presiseres at dette er en oppgave som er egnet for interkommunalt samarbeid. Tilsynet skal etter forslaget avsluttes med en tilsynsrapport, som bl.a. kan benyttes ved vurderingen av om sentral godkjenning skal tideles eller trekkes tilbake.

### *Ulovlighetsoppfølging*

Hovedtrekkene i gjeldende lovs bestemmelser om tiltak bygningsmyndighetene har til rådighet ved ulovligheter foreslås beholdt, men med en del endringer for å effektivisere prosessen. I tillegg foreslås at kommunen gis anledning til å ilegge et overtredelsesgebyr ved brudd på plan- og bygningslovgivningen. For å sikre kommunen midler til ulovlighetsoppfølging foreslås at overtredelsesgebyret tilfaller kommunen. Reaksjonen straff foreslås beholdt, men forbeholdes alvorlige lovbrudd. Strafferammen foreslås økt til fengsel i ett år (med skjerpet strafferamme på to år ved særlig skjerpene omstendigheter), for blant annet å styrke lovens betydning som miljølov.

### *Materielle bestemmelser*

Utvalget har omstrukturert og språklig forenklet de materielle bestemmelsene i loven. Der det er hensiktsmessig, foreslås de materielle kravene uttrykt gjennom funksjonskrav.

### *Krav til eksisterende bebyggelse*

Etter utvalgets syn er det ikke behov for å styrke hjemmelen i plan- og bygningsloven om krav til vedlikehold og utbedring, dog slik at kriteriet bevaringsverdighet også bør inngå blant hensyn som kan begrunne pålegg om utbedring. For øvrig foreslås enkelte innholdsmessige forenklinger.

### *Refusjon av utgifter til veg, vann og avløp*

Bygningslovutvalget foreslår at refusjonsinstituttet beholdes, men i forenklet form. Saksbehandlingsreglene forenkles vesentlig. Utvalget opprettholder grunnregelen om at det refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom skal være begrenset til den verdiøkning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen. Adgangen til å kreve verdistigningen fastsatt ved takst foreslås opphevet. Utvalget anbefaler videre at departementet utarbeider et normdokument for hvilke utgifter som kan kreves refundert i medhold av loven. Som et ytterligere forenklinggrep foreslår utvalget at kommunene gis adgang til å fastsette refusjon basert på normalkostnader, og ikke basert på kostnadene ved det enkelte tiltaket. Det foreslås at kommunens vedtak i refusjonssaker underlegges tidsfrister. Et mindretall i utvalget foreslår ytterligere forenkling av refusjonsreglene.

### *Tilgjengelighet - universell utforming*

Tilgjengelighet og brukbarhet til bygninger og utearealer bør etter utvalgets syn ivaretas sterkere. Prinsippet om universell utforming foreslås inntatt i formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven. Det grunnleggende krav om at bygninger skal kunne brukes av alle foreslås stilt til alle nye bygg, og ved hovedombygging av eksisterende byggverk.

### *Brann*

Brannhensyn bør etter utvalgets syn ivaretas bedre enn i dagens lovgivning, og det fremmes flere forslag om dette.

### *Miljøkrav*

Utvalget foreslår å stille krav til forsvarlig håndtering av bygge- og anleggsavfall i loven. Utvalget foreslår at bestemmelsene i gjeldende lov §§ 89, 91 og 92 b utvides ved at det etter forslaget kan tas hensyn til eksisterende byggverks påvirkning på miljøet. Utvalget foreslår ellers at kommunen ut fra miljøhensyn skal kunne gjøre unntak fra tilknytningsplikten til fjernvarmeanlegg. Bestemmelsen i gjeldende lov § 74 nr. 2 klargjøres.

## **4. Annet i forhold til gjennomføring av høringen**

Vi ber om at departementene vurderer om saken bør legges frem for eventuelle underliggende organer som ikke er særskilt nevnt på listen over høringsinstanser.

For at Kommunal- og regionaldepartementet på best mulig måte skal kunne nyttiggjøre seg alle tilbakemeldingene, ber vi om at høringskommentarene organiseres etter strukturen i utredningen ved henvisning til de aktuelle kapitler og paragrafer i lovforslaget.

Offentlige etater kan få ytterligere eksemplarer av NOU 2005:12 Mer effektiv bygningslovgivning II, fra Statens forvaltningstjeneste, Informasjonsforvaltning, tlf. 22 24 98 60 eller på e-post:

[publikasjonsbestilling@ft.dep.no](mailto:publikasjonsbestilling@ft.dep.no).

Andre høringsinstanser kan bestille ytterligere eksemplarer hos:

TRONDHEIM KOMMUNE	
Plan- og bygningsseksjonen	
Saksnummer: 2005/0000000000	
Dato: 2. juli 2005	
Ligning: 14001	
Videregående: 14005	

Akadamika AS  
Avdeling for offentlige publikasjoner  
Postboks 8134 Dep  
0033 OSLO

NOU 2005:12 er for øvrig tilgjengelig på internettadressen:

[http://odin.dep.no/krd/norsk/dok/andre\\_dok/nou/016001-020022/dok-bn.html](http://odin.dep.no/krd/norsk/dok/andre_dok/nou/016001-020022/dok-bn.html)

Alle høringsuttalelser som innkommer vil bli lagt ut på følgende nettadresse:

<http://odin.dep.no/krd/norsk/dok/hoering/>

Nærmere opplysninger om høringen kan fås ved henvendelse til

Gaute Hanssen, tlf. 22 24 62 98, e-post: [Gaute.Hanssen@krd.dep.no](mailto:Gaute.Hanssen@krd.dep.no) og Grethe Sibbern, tlf. 22 24 71 54. e-post: [Grete.Sibbern@krd.dep.no](mailto:Grete.Sibbern@krd.dep.no)

## 5. Høringsuttalelser og høringsprosess

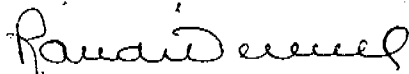
Vi ber om at høringsuttalelsene merkes med referansenummer 05/2258 og

sendes per post og e-post, til:

Kommunal- og regionaldepartementet  
Bolig- og bygningsavdelingen  
Postboks 8112 Dep.  
0032 Oslo, og  
[bygninglov@krd.dep.no](mailto:bygninglov@krd.dep.no)

TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan- og bygningsavdelingen		
Saksbehandler	Kontor	
12 JULI 2005		
Saksnr	Doknr	Løpsnr
Videres. til	Arkivkode	Nu. off. S

Med hilsen



Inger Lindgren (e.f.)  
ekspedisjonssjef



Ole Molnes  
avdelingsdirektør



Høringsliste

Administrativt forskningsfond (AFF)  
 Akademikernes Fellesorganisasjon  
 Alle kommuner  
 Arbeidernes Opplysningsforbund  
 Arkitektenes Fagforbund (AFAG)  
 Arkitektthøgskolen i Oslo  
 BAE-rådet  
 Bedriftsforbundet  
 Bergen Arkitektskole  
 Bergindustriens Landssammenslutning  
 Betongindustriens Landsforening (BLF)  
 Boligprodusentenes Forening  
 Brannfaglig fellesorganisasjon  
 Brannvernssamarbeidet Mur og Betong  
 Bygg- og tømmermestrenes forening  
 Byggenæringens Landsforening (BNL)  
 Chr. Michelsens institutt  
 Deltasenteret  
 Den Norske Advokatforening  
 Den Polytekniske Forening  
 Den Polytekniske Høgskolen  
 Departementene  
 Det Kgl.Selskap for Norges Vel  
 Det Norske hageselskap  
 Det Norske skogselskap  
 Det Norske Veritas  
 Direktoratet for arbeidstilsynet  
 Direktoratet for naturforvaltning  
 EL & IT-Forbundet  
 Elektroinstallatørenes Landsforbund  
 Energiforsyningens Fellesorganisasjon  
 Enova  
 Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg (EBA)  
 FAFO  
 Fagforbundet  
 Feiermesternes Landsforening (FLF)  
 Fellesforbundet  
 Finansnæringens Hovedorganisasjon  
 Folkeuniversitetet  
 Forbrukerrådet  
 Foreningen Næringseiendom  
 Forsikringselskapenes Godkjenningnemnd  
 (FG)

TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan og byutvikling		
Saksnummer		
12 JULI 2010		
Saksnr	Dato	Linje
Videresitt	Artikkode	Uoff

Forsvarets bygningstjeneste (FBT)  
 Fortidsminneforeningen  
 Forum for byggesak  
 Forum for Natur- og friluftsliv (NFN)  
 Forum for Utvikling og Miljø  
 Friluftsrådernes Landsforbund  
 Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO)  
 Fylkeskommunene  
 Fylkesmennene  
 Geomatikkbedriftenes landsforening  
 GRIP senter  
 Grønn Byggallianse  
 Habitat Norge  
 Handels- og Servicenæringens Hovedorg. (HSH)  
 Handelshøyskolen BI  
 Heisleverandørenes Landsforening (HLF)  
 Heismontørenes fagforening  
 Husbanken  
 Huseierforeningen i Oslo og Akershus  
 Huseiernes Landsforbund  
 Høgskolen i Agder (HiA)  
 Høgskolen i Bergen (HiB)  
 Høgskolen i Gjøvik (HiG)  
 Høgskolen i Narvik  
 Høgskolen i Nord-Trøndelag  
 Høgskolen i Oslo  
 Høgskolen i Stavanger  
 Høgskolen i Sør-Trøndelag  
 Høgskolen i Telemark (HiT)  
 Høgskolen i Vestfold (HVE)  
 Høgskolen i Østfold  
 Høgskolen i Ålesund  
 Høgskolen Stord/Haugesund  
 Hørselhemmedes Landsforbund (HLF)  
 Innovasjon Norge  
 Institutt for samfunnsforskning  
 ISIM - Institutt for Industriell Miljøforskning  
 Jernbaneverket  
 Jordforsk  
 Justervesenet  
 Kommunalansattes Fellesorganisasjon  
 Kommunenes Sentralforbund  
 Konkurransetilsynet  
 Kontrollrådet for betongprodukter

<b>TRONDHEIM KOMMUNE</b>		
Plan- og bygningssektoren		
Saksbehandler	(Kopi)	
02 JULI 2008		
Saksnr.	Dok.nr.	Løpnr.
Viteros.ill.	Arkivkode	Off. S

Kulde- og Varmepumpeentreprenørenes  
 Landsforening (KELF)  
 Kuldebransjens samarbeidsutvalg  
 Kvinneuniversitetet Nord  
 Kystdirektoratet  
 Landbrukssamvirkets Felleskontor  
 Landsorganisasjonen i Norge (LO)  
 Luftfartsverket  
 Maskinentreprenørenes Forbund (MEF)  
 Mesterbrevnemnda  
 Mesterhus Norge  
 Miljøstiftelsen Bellona  
 Nasjonalbiblioteket  
 Nasjonalt folkehelseinstitutt  
 Nordlandsforskning  
 Nordnorske entreprenørers serviceorg.  
 Nord-Trøndelagsforskning  
 Norges Arbeidslederforbund  
 Norges Astma- og Allergiforbund  
 Norges Blindeforbund  
 Norges Bondelag  
 Norges Brannskole  
 Norges Bygg- og eiendomsforening (NBEF)  
 Norges byggforskningsinstitutt  
 Norges Byggmesterforbund (NBF)  
 Norges Caravanbransjeforbund  
 Norges Eiendomsmeglerforbund  
 Norges Fiskarlag  
 Norges forskningsråd  
 Norges Handelshøyskole  
 Norges Handikapforbund  
 Norges Hytteforbund  
 Norges Ingeniørorganisasjon (NITO)  
 Norges Jordskifte kandidatforening  
 Norges Juristforbund  
 Norges Karttekniske Forbund  
 Norges Kvinne- og Familieforbund  
 Norges Miljøvernforbund  
 Norges Naturvernforbund  
 Norges Praktiserende Arkitekter (NPA)  
 Norges Skogeierforbund  
 Norges Takseringsforbund  
 Norges Teknisk-Naturvitenskapelige Universitet  
 Norges Vassdrag- og Energiverk (NVE)

TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan- og bygningsenhet		
Saksbehandler	Kontor	
12. JULI 2005		
Sekretær	Deputat	Ledelse
Vikaransett	Arkivkode	U.off.S

Norsk Akkreditering  
 Norsk Bioenergiforening (NOBIO)  
 Norsk Brannbefals Landsforbund  
 Norsk Brannvernforening  
 Norsk Elektriker- og Kraftstasjonsforbund  
 Norsk Elvarmeforening  
 Norsk Faglærerlag  
 Norsk Fjernvarmeforening  
 Norsk Forbund for Utviklingshemmede  
 Norsk Forening for Byggesak og  
 Byggeplasstilsyn  
 Norsk Forening for Farlig Avfall NFFA  
 Norsk Heiskontroll  
 Norsk Impregneringskontroll  
 Norsk Institutt for by- og regionsforskning (NIBR)  
 Norsk Institutt for kulturminneforskning NIKU  
 Norsk Institutt for luftforskning (NILU)  
 Norsk Institutt for vannforskning (NIVA)  
 Norsk Kommunalteknisk forening  
 Norsk Pensjonistforbund  
 Norsk Rådmannsforum  
 Norsk Sirkus- og Tivolieierforening  
 Norsk Treteknisk Institutt  
 Norsk VA-verkforening (NORVAR)  
 Norsk Ventilasjon og Energiteknisk Forening  
 (NVEF)  
 Norsk VVS - Energi- og Miljøteknisk Forening  
 Norske Arkitekter for Bærekraftig Utvikling  
 (NABU)  
 Norske Arkitekters Landsforbund (NAL)  
 Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)  
 Norske Byggvareprodusenters Forening (NBF)  
 Norske Fiskeoppdretteres forening  
 Norske Landskapsarkitekters Forening (NLA)  
 Norske Murmesteres Landsforening (NML)  
 Norske Reindriftssamers Landsforbund  
 Norske Rørleggerbedrifters Landsforening VVS  
 (NRL)  
 Norske Samers Riksforbund  
 Norske Sivilingeniørers Forening (NIF)  
 Norske Siviløkonomers Forening  
 Norske Skiheisers Forening  
 Norske Trevarefabrikkers Landsforbund (NTL)  
 Norske Varmeisolatørers Forening (VIF)  
 Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO)

TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan- og bygningsenheten		
Saksbehandler	Kopier	
12 JULI 2005		
Saksnr	Dok.nr	Løpnr
Vikares til:	Arkivkode	Utskrift

Næringsmiddelbedriftenes Landsforening (NBL)  
Oljeindustriens Landsforening (OLF)  
Oslo Bolig- og Sparelag (OBOS)  
Oslo og omland friluftsråd  
PBL 2000  
Plastindustriforbundet  
Prosessindustriens Landsforening (PIL)  
Regjeringsadvokaten  
Reindrifftsforvaltningen  
Reiselivsbedriftenes Landsforening (RBL)  
Riksantikvaren  
Rogalandsforskning  
Rådet for fagopplæring i arbeidslivet  
Rådgivende ingeniørers forening (RIF)  
Samenes Landsforbund  
SINTEF  
Sivilingeniørutdanningen i Narvik  
Skattedirektoratet  
Skilt og dekorforeningen  
Standard Norge  
Statens arbeidsmiljøinstitutt (STAMI)  
Statens byggeskikkutvalg  
Statens bygningstekniske etat (BE)  
Statens eldreråd  
Statens forurensningstilsyn (SFT)  
Statens helsetilsyn  
Statens kartverk  
Statens landbruksforvaltning (SLF)  
Statens råd for funksjonshemmede  
Statens strålevern  
Statsbygg  
Statsskog  
Stiftelsen for samf. og næringslivsforskn. (SNF)  
Stortingets ombudsmann for forvaltningen  
Takentreprenørens Forening (TEF)  
Tekniske Entreprenørers Landsforening  
(TELFO)  
Teknisk-Naturvitenskapelig Forening (TEKNA)  
Teknologibedriftenes Landsforening (TBL)  
Teknologisk institutt  
Transportøkonomisk Institutt  
Treforedlingsindustriens Bransjeforening  
Trelast og Byggevarehandelens  
Fellesorganisasjon (TBF)  
Trelastindustriens Landsforening (TL)

TRONDHEIM KOMMUNE	
Plan og bygningsetaten	
Saksbehandler	KOG/IT
11.11.2000	
Saksnr.	1260/00
Videres. til	Arbeidsleder

Universitetet for miljø- og biovitenskap, Ås  
Universitetet i Bergen  
Universitetet i Oslo  
Universitetet i Tromsø  
Varme- og sanitærentreprenørens forening  
Vegdirektoratet  
Veiledningsinstituttet i Nord-Norge (VINN)  
Yrkesorganisasjonenes Sentralforbund YS  
Østlandsforskning

TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan- og bygningsenheten		
Saksnummer	Kontroll	
2 JULI 2005		
Saksnr	Dok.nr	Løpnr.
Videres.nr	Arkivkode	M/O/E



# Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Statens hus, 7468 TRONDHEIM

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: Prinsens gate 1

Saksvedlegg  
FBR 0222 /05

3 108

Saksbehandler  
Kari Bjørnsnø  
Kommunal- og beredskapsavdeling

Innvalgstelefon  
73 19 91 51

Vår dato  
01.06.2005  
Deres dato

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)  
2005/4155-420.0  
Deres ref.

Kommunene i Sør-Trøndelag

P101000 sle. 07.06.05

**Adgangen til å delegere myndighet etter plan- og bygningsloven** 05/21256 001 077378/05

Fylkesmannen er kjent med at kommunene i Sør-Trøndelag regelmessig reviderer sine delegasjonsreglement og vi får av og til spørsmål om adgangen til å delegere myndighet. Vi ønsker i den forbindelse å komme med en vurdering av muligheten til å delegere myndighet etter plan- og bygningsloven (pbl.).

Kompetansen til å fatte vedtak etter pbl. tilligger kommunestyret som øverste plan- og bygningsmyndighet i kommunen, jf. pbl. §§ 9-1 og 95 nr. 1, med mindre loven legger kompetansen til andre organer. Det rettslige utgangspunktet er at kommunestyret etter eget skjønn kan delegere sin beslutningsmyndighet til formannskap, faste utvalg og kommunedelsutvalg, jf. kommuneloven § 8 nr. 3, § 10 nr. 2 og § 12 nr. 3. Videre kan myndigheten delegeres til administrasjonssjefen så lenge det ikke gjelder saker av "prinsipiell betydning", jf. kommuneloven § 23 nr. 4. Det generelle utgangspunktet er at myndighet kan delegeres fritt så lenge det ikke foreligger noen delegasjonssperrer. Pbl. § 8 lister opp hvilken myndighet etter loven som kommunestyret ikke kan delegere.

I pbl. er vedtaksmyndigheten på en rekke områder lagt spesifikt til det faste utvalg for plansaker (planutvalget). Etter § 7 er planutvalget tillagt myndigheten til å gjøre vedtak om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og bebyggelsesplan, med mindre annet er bestemt i vedkommende plan. Planutvalget har videre kompetanse til å vedta bebyggelsesplan, mindre vesentlige endringer av reguleringsplan og midlertidig bygge- og deleforbud, jf. §§ 28-1, 28-2 og 33, samt kompetanse til å treffe vedtak om dispensasjon fra pbl. §§ 17-2, 23 og 33, jf. § 7.

Myndigheten til å dispensere fra andre materielle bestemmelser i pbl. og fatte alminnelige byggevedtak tilligger kommunestyret og kan i utgangspunktet delegeres fritt.

Planutvalget kan, som kommunestyret, i utgangspunktet delegere sin vedtakskompetanse til administrasjonen, jf. kommuneloven § 23 nr. 4. Et vilkår for slik delegasjon er at det ikke gjelder saker av "prinsipiell betydning" eller at det ikke foreligger andre delegasjonssperrer. Et eksempel på en slik sperre har vi der loven bruker uttrykket "det faste utvalg for plansaker selv", som i pbl. §§ 33 og 28-2.

Det er planutvalget selv som eventuelt må fatte vedtak om å delegere sin kompetanse til administrasjonen. Kommunestyret har ikke myndighet til å delegere planutvalgets kompetanse til administrasjonen, da et organ bare kan delegere myndighet det selv har.

	Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og beredskapsavdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern-avdeling
Telefon	73 19 90 06	73 19 90 06	73 19 93 50	73 19 93 00	73 19 90 05	73 19 90 05
Telefaks	73 19 91 01	73 19 91 01	73 19 93 51	73 19 93 01	73 19 90 66	73 19 92 30
E-post:	postmottak@fmst.no					

Internett: www.fylkesmannen.no/st

Avgjørelsesmyndighet som er delegert kan når som helst kalles tilbake av det organ som har delegert. Der det organ som har fått tildelt myndigheten allerede har truffet enkeltvedtak, kan det delegerende organ omgjøre vedtaket i samme omfang som det kunne ha omgjort vedtak det selv hadde truffet, jf. forvaltningsloven § 35 andre ledd.

Der planutvalget har delegert sin primærkompetanse til administrasjonen, er det bare planutvalget som kan kalle delegasjonen tilbake og selv fatte vedtak i konkrete saker. Med primærkompetanse menes myndighet som loven legger spesifikt til planutvalget. Da et organ bare kan kalle tilbake myndighet det selv har gitt fra seg, kan ikke kommunestyret kreve å fatte vedtak i saker der primærkompetansen ligger hos planutvalget. I teorien er det imidlertid antatt at kommunestyret i en viss grad vil kunne instruere planutvalget i enkeltsaker.

*Myndighet til å foreta forberedende klagebehandling før oversendelse til klageinstansen:*  
Delegasjon av myndighet etter pbl. kan i utgangspunktet også omfatte myndigheten til å foreta behandling etter forvaltningsloven § 33 (myndigheten til å fungere som underinstans ved forberedende klagebehandling).

Det framgår av pbl. § 15 femte ledd at ved klage over vedtak fattet av planutvalget skal klagen forelegges utvalget, som kan omgjøre klagen dersom det finner klagen begrunnet. Det framgår ikke av ordlyden at planutvalgets kompetanse etter denne bestemmelsen ikke kan delegeres til administrasjonen, og i utgangspunktet vil det dermed være en slik delegasjonsadgang.


I juridisk teori er det ulike oppfatninger i forhold til delegasjonsadgangen ved forberedende klagesaksbehandling i saker etter plan- og bygningsloven. I "Plan- og bygningsrett" av O.J. Pedersen, P. Sandvik m.fl. side 278-280, fremgår det eksempelvis at det antas at planutvalgets kompetanse til å forberede klager etter pbl. § 15 femte ledd ikke kan delegeres til administrasjonen. Det vises til at dette er forutsatt i Ot.prp. nr. 59 (1992-93) om tilpasning av særlovgivningen til ny kommunelov, side 74 og 88.

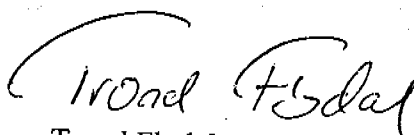
Fylkesmannen har studert disse forarbeidene. Vi har videre gjennomgått uttalelse fra Miljøverndepartementet av 21.02.97, sak 96/3919 og Sivilombudsmannens uttalelse i sak 1996/96, som begge berører dette spørsmålet.

Fylkesmannens kan ikke se at det framgår klart verken av forarbeidene eller de nevnte uttalelsene at kompetansen til å foreta forberedende klagebehandling etter § 15 femte ledd ikke kan delegeres til administrasjonen i saker der primærkompetansen er tillagt planutvalget. Fylkesmannen kan etter dette ikke se at det finnes noen uttrykkelig delegasjonssperre i de ovennevnte sakene. Etter vår oppfatning vil det derfor være riktig å falle tilbake på utgangspunktet om delegasjonsfrihet, slik at planutvalget kan delegeres sin kompetanse til å foreta forberedende klagebehandling også i disse sakene.

Fylkesmannen ber om at kommunene tar hensyn til disse begrensningene ved en eventuell delegasjon.

Med hilsen

  
Brit Skjelbred (e.f.)  
direktør

  
Trond Flydal  
fagsjef