



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Rundskriv H-1/10

Ikraftsetting av ny byggesaksdel i plan- og bygningsloven

Lov om planlegging og byggesaksbehandling
(plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008 nr. 71
trer i kraft 1. juli 2010

Kommunene
Fylkesmennene
Fylkeskommunene

22. juni 2010
H-1/10
10/584-5

Ikraftsetting av lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
av 27. juni 2008 nr. 71 settes i kraft 1. juli 2010.

Dette rundskriv inneholder følgende kapitler:

1	Innledning	5
2	Ekspropriasjon	6
3	Utbyggingsavtaler.....	6
4	Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp m.v.....	7
5	Søknadsplikt.....	12
6	Krav til innhold og behandling av søknader	17
7	Godkjenning av foretak for ansvarsrett	30
8	Ansvar i byggesaker	32
9	Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak.....	37
10	Tilsyn	39
11	Opprettelse og endring av eiendom	42
12	Tilknytning til infrastruktur	43
13	Krav til byggetomta og ubebygd areal.....	45
14	Krav til tiltaket	49
15	Krav til særskilte tiltak.....	55
16	Krav til eksisterende byggverk.....	58
17	Ulovlighetsoppfølging.....	64
18	Gebyr og undersøkelse på fast eiendom	70
19	Overgangsreglene.....	71

Vedlegg:

1. Lov 2008-06-27-71 om planlegging og byggesaksbehandling
(plan- og bygningsloven)
2. Brev om delegasjon av myndighet til fylkemannsembetene

1 Innledning

Dette rundskrivet har som formål å beskrive hovedlinjene i lov av 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) med endringer ved lov av 8. mai 2009 nr. 27 (byggesaksdelen), som settes i kraft fra 1. juli 2010. Det er lagt vekt på å synliggjøre hva som er nytt i forhold til plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77. Dette rundskrivet vil hovedsakelig beskrive lovens bestemmelser, men det blir også vist til relevante forskriftsbestemmelser.

Plandelen av plan- og bygningsloven ble vedtatt 27. juni 2008, og satt i kraft 1. juli 2009. Kommunal- og regionaldepartementet viser til rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet som gir oversikt over de nye planbestemmelsene.

Byggesaksdelen av plan- og bygningsloven ble vedtatt 17. mars 2009, og settes i kraft 1. juli 2010, jf. res. 18. juni 2010 nr. 896.

Omtalen av de nye lovbestemmelsene følger lovens kronologi. I henvisning til plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 er forkortelsen «pbl.85» benyttet. Det er viktig å være oppmerksom på at lov og forskrift nå må ses mer i sammenheng enn tidligere, ettersom flere regler som tidligere framgikk av bestemmelser i forskrift nå er hevet til selve loven. Forskriftsteksten gjengir ikke lovtekst. Videre framgår nå forskriftshjemlene direkte i de enkelte lovbestemmelsene, slik at forskriften tjener som nærmere utdypning. For reglene om byggesaksbehandling gjelder forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) av 26. mars 2010 nr. 488. For reglene om tekniske krav til byggverk gjelder forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift) av 26. mars 2010 nr. 489. Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll (2003) vil bli omtalt som tidligere saksbehandlingsforskrift.

I samarbeid med Kommunal- og regionaldepartementet har Statens bygningstekniske etat utarbeidet veiledning til forskrifter til ny plan- og bygningslov. Veiledningen vil være tilgjengelig via nettsiden www.be.no.

Den 7. mai 2010 fremmet Kommunal- og regionaldepartementet Prop. 122 L (2009-2010) Endringer til plan- og bygningsloven. Endringene innebærer kun justeringer av opprinnelig lovtekst, og innebærer ingen realitetsendringer. Endringene vil tre i kraft samtidig med byggesaksdelen til plan- og bygningsloven. Endringene er synliggjort i de respektive kapitlene, men ikke benevnt som endringer i forhold til opprinnelig vedtatt lovtekst.

Myndighet til å behandle klager etter ny plan- og bygningslov er delegert Fylkesmennene, jf. brev av 28. september 2009 i sak 09/2179.

De rundskriv og andre departementsuttalelser som er utarbeidet i forhold til pbl.85 er fremdeles aktuelle, såfremt ikke annet framgår av dette eller senere rundskriv. Utarbeidelse av nye rundskriv og veiledning vil angi hvilke rundskriv som erstattes.

2 Ekspropriasjon

Bestemmelsene i kapittel 16 er i hovedsak en videreføring av pbl.85. Det er kun foretatt mindre språklige endringer i kapitlet i form av tilpasning til nye bestemmelser i plandelen av loven. Ordlyden i bestemmelsene er endret fra «reguleringsplan og bebyggelsesplan» til «reguleringsplan». Det presiseres at begrepet «reguleringsplan» også omfatter gjeldende bebyggelsesplaner.

Pbl.85 § 42 om grunneiers rett til å kreve innløsning er, sammen med de øvrige reglene om erstatning og innløsning, samlet i bestemmelsen § 15-2, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007–2008). Også forståelsen av bestemmelsen videreføres uendret, jf. rundskriv T-2/09.

Ekspropriasjon må gjennomføres innen ti år etter at reguleringsplanvedtaket er kunngjort. Det framgår av § 12-4 fjerde ledd at reguleringsplan er grunnlag for ekspropriasjon, men fristens lengde er nå flyttet til ekspropriasjonskapitlet, nytt andre punktum i § 16-2 første ledd.

I bestemmelsen § 16-2, som tilsvarende pbl.85 § 35, er de særskilte bestemmelser som gjaldt ekspropriasjon til fornyelse tatt ut, ettersom det ikke lenger er eget reguleringsformål. Reguleringsformålet «fornyelse» i pbl.85 § 25 nr. 8 inngår nå som hensynssone i § 12-6 og grunnlag for planbestemmelse etter ny § 12-7. Særregelen i pbl.85 § 31 nr. 8 om femårsfrist for ekspropriasjon til fornyelse er ikke videreført.

Reglene i pbl.85 § 35 nr. 4 om at eier ikke selv har rett til å bygge ut i henhold til plan, pbl.85 § 35 nr. 6 om at annet rettssubjekt kan stå for ekspropriasjon til fornyelse, og pbl.85 § 44 om at kravet på erstatningstomt og midlertidig husrom også gjelder for fornyelse, er ikke videreført. Pbl.85 §§ 60 og 61 om særskilte skjønnsretter i byggesaker oppheves. Saker om innløsning og skjønn i medhold av §§ 27-3 og 28-3 siste ledd følger reglene om lensmannskjønn etter skjønnsprosessloven, for å få til en forenklet behandling. Saker om ekspropriasjon følger skjønnsprosessloven kapittel 2 om ekspropriasjonsskjønn.

De øvrige bestemmelsene i kapitlet er videreføring av tilsvarende bestemmelser i pbl.85.

3 Utbyggingsavtaler

Bestemmelsene om utbyggingsavtaler videreføres uendret. «Reguleringsplan» betyr også her gjeldende bebyggelsesplaner. Bestemmelsene er en videreføring av tilsvarende bestemmelser i pbl.85 § 64.

Bestemmelsen i § 17-2 er en videreføring av pbl.85 § 64a, med en tilføyelse om at vedtaket fattes av kommunestyret selv, ettersom bestemmelsen om delegasjonssperre i pbl.85 § 8 ikke videreføres.

Bestemmelsen i § 17-6 er en egen forskriftshjemmel. Det er foretatt en presisering av hva forskriften kan omfatte, jf. «hvordan kriteriene i loven skal anvendes». Dette medfører ingen realitetsendring. Tidligere forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler (FOR 2006-04-20 nr. 453) er nå inntatt i byggesaksforskriften § 18-1. Det er også gitt et unntak fra krav til saksbehandling og offentlighet for utbyggingsavtaler etter pbl §§ 17-2 og 17-4 i byggesaksforskriften § 18-2.

4 Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp m.v.

Bestemmelsene om opparbeidelsesplikt og refusjon er lagt til gjennomføringskapitlet i loven. Bestemmelsene om refusjon er for en stor del en videreføring fra pbl.85.

Den viktigste endringen er at ansvaret for en større del av det forberedende arbeidet i refusjonssaker nå plasseres hos tiltakshaver. Det er gitt forskriftshjemmel for nærmere beskrivelse av det materialet som skal utarbeides av tiltakshaver, for å sikre veiledende føringer for refusjonskreditor og bidra til at materialet som sendes kommunen er godt nok til at kommunen kan fatte en avgjørelse i refusjonssaken. Det er foretatt enkelte endringer av presiserende og redaksjonell art. Det er innført forskriftshjemmel for tidsfrister for kommunens behandling av refusjonssaker, for å sikre framdrift og forutberegnelighet for tiltakshaver.

4.1 § 18-1 Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann

Bestemmelsen i § 18-1 er i hovedsak en videreføring av pbl.85 § 67. Det er foretatt noen mindre endringer og presiseringer i forhold til gjeldende rett.

«Regulert strøk» i første ledd, første punktum omfatter strøk som er regulert gjennom arealplan. Opparbeidelsesplikten inntreffer ved opprettelse og endring av eiendom, nybygging og større arbeider på eksisterende bygning. Ikke ethvert påbygg, tilbygg, endring eller utvidelse av bruk vil utløse opparbeidelsesplikt. Tiltaket må være av en slik art eller omfang at det medfører en slik økning av belastning på infrastrukturen at det er å sammenligne med en ny enhet.

Det er presisert i bestemmelsen bokstav a at det bare er regulert offentlig veg som omfattes av opparbeidelsesplikten. Angivelsen i pbl.85 § 46 nr. 1 tredje og fjerde punktum av veganlegg som omfattes av opparbeidelsesreglene og refusjonsbestemmelsene, er tatt inn i § 18-1 første ledd bokstav a. Oppstillingen er i tillegg utvidet med gatetun og busslommer, slik at bestemmelsen er i samsvar med gjeldende rett. Bestemmelsens første ledd bokstav a er justert, slik at plikten til å opparbeide vei til 20 meters bredde ikke lenger er nærmere beskrevet til å omfatte «grunnnerverv og opparbeiding». Endringen er rent redaksjonell, og innebærer ikke realitetsendringer, siden opparbeidelsesplikten uansett omfatter både å skaffe disposisjonsrett over grunnen og opparbeidelse av anlegget. Bokstavene b og c er en videreføring av pbl.85 § 67 nr. 1 bokstavene b og c.

Refusjon etter pbl.85 § 46 nr. 1 som blant annet var knyttet til opparbeidelse som ligger innenfor rammene av pbl.85 § 67 videreføres i §§ 18-1 og 18-3.

Andre ledd første punktum viser til kommunens adgang til å gi bestemmelser etter § 11-9 nr. 3 i plandelen av loven. Andre punktum er nytt og gir kommunen anledning til å stille kvalitetskrav og dimensjoneringskrav til de tekniske anleggene. Kravene må begrunnes i at de sikrer at det samlede kommunale vei, vann- og avløpsnett får en hensiktsmessig og rasjonell drift. Kommunen kan ikke stille strengere krav enn det som følger av egne

spesifikasjoner for tilsvarende kommunale anlegg, og kravene må ligge innenfor de rammer lovgivningen setter.

Tredje ledd er en kodifisering av gjeldende praksis. Anlegg som opparbeides etter § 18-1 behøver ikke å ferdigstilles før tiltaket som utløser opparbeidelsen igangsettes. I andre setning er det tatt inn en ny regel om at utsatt opparbeidelse ved opprettelse og endring av eiendom etter første punktum eller ved midlertidig dispensasjon, skal være betinget av en tinglyst erklæring på eiendommen. Kravet innebærer i realiteten ikke endringer for tiltakshaver eller grunneier, siden forpliktelsen uansett gjelder. Hjemmelen for å stille slikt krav framgår av leddets tredje punktum.

Fjerde ledd tilsvarende pbl.85 § 67 nr. 2. Begrepet «delings- eller byggetillatelse» er endret til «tillatelse etter § 20-1».

I femte ledd opprettholdes regelen i pbl.85 § 67 nr. 4 om kommunens overtakelse av ferdigstilt anlegg.

Sjette ledd er en endring i forhold til pbl.85 § 67 nr. 4, ved at kommunen kan kreve overtakelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann før disse er ferdigstilt. Dersom kommunen har behov for å overta, for eksempel for å sikre videreføring av anlegget, kan den også tre inn i en forholdsmessig del av refusjonskravet for å få dekket sine utgifter. Der betingelsene for å kreve refusjon ikke er til stede, kan kommunen kreve sine utgifter refundert fra tiltakshaver.

4.2 § 18-2 Krav til opparbeidelse av fellesareal og av parkbelte i industriområde

Bestemmelsen i § 18-2 er en videreføring av § 67a i pbl.85. I motsetning til hvordan krav om opparbeidelse følger direkte av lovbestemmelsen i § 18-1, gir bestemmelsen i § 18-2 bare en mulighet for kommunen til å kreve opparbeidelse. Grensen for hvilke tiltak som kan kreves opparbeidet er ikke utvidet i forhold til gjeldende rett.

4.3 § 18-3 Refusjonsberettigede tiltak

For å synliggjøre sammenhengen mellom refusjonsplikten og de krav til teknisk infrastruktur som kan stilles overfor den enkelte etter § 18-1, er det foretatt redaksjonelle endringer som bringer ordlyden i § 18-3 første ledd (pbl.85 § 46) i samsvar med ordlyden i § 18-1 (pbl.85 § 67). Refusjon kan derfor bare kreves for opparbeidelse av hovedledningsanlegg som er pålagt av kommunen. Videre er ordlyden i § 18-3 endret slik at første punktum innebærer at refusjonsprosessen må iverksettes før tiltakshaver igangsetter tiltakene, jf. den nye formuleringen «vil legge» i stedet for «har lagt» i pbl.85 § 46 nr. 1 første punktum, jf. også § 18-8 tredje ledd. Det er også føyd til at det kan kreves refusjon for pålagt fornying av tekniske anlegg.

Bestemmelsen er endret slik at både private og offentlige som bygger vei og hovedledningsanlegg kan kreve refusjon. Ordlyden uttrykker ikke lenger at private refusjonskrav er betinget av at tiltaket er pålagt med hjemmel i lov. Det vil derimot være tilstrekkelig at bygningsmyndigheten under byggesaken har gitt uttrykk for at tiltaket må utføres som betingelse for å få byggetillatelse.

Andre ledd er kun justert med en nærmere presisering av at private refusjonskrav for fellesarealer og parkbelter langs industristrøk er betinget av at tiltaket kan pålegges med hjemmel i § 18-2 (pbl.85 § 67a). På denne måten er det søkt å synliggjøre at plikten til opparbeidelse inntreffer også før kommunen krever det. Samtidig er andre berørte bare pliktige til å betale refusjon dersom de faktisk er omfattet av refusjonssaken. Er tiltakene til naboene ferdigstilt, kan de heller ikke avkreves refusjon. Dette er også gjort for å synliggjøre sammenhengen med opparbeidelsesplikten. Det samme framgår også av § 18-5, som avgrenser det som kan kreves refusjon for til de utgifter som har vært nødvendige.

4.4 § 18-4 Refusjonsenheten

Bestemmelsen i § 18-4 er en videreføring av pbl.85 § 47. Det er strekningen for en sammenhengende opparbeidelse, omlegging eller utvidelse, som utgjør refusjonsenheten, med unntak av tiltak som faller inn under § 18-3 andre ledd første punktum, hvor planen medfører en avgrensning av enheten.

4.5 § 18-5 Utgifter som kan kreves refundert

Bestemmelsen i § 18-5 er en videreføring av pbl.85 § 48. Bestemmelsen angir hvilke utgifter den refusjonsberettigede kan kreve tilbake, og gir anledning til å kreve tilbake samtlige utgifter som har vært nødvendige for å få oppfylt forpliktelsen etter §§ 18-1 og 18-2. Det framgår direkte av bestemmelsens første ledd at det bare er de utgifter som er nødvendige for å oppfylle pålagte krav etter §§ 18-1 og 18-2 (pbl.85 §§ 67 og 67a) som kan kreves tilbake.

Etter andre ledd er det presisert at dersom tiltaket gjennomføres i større omfang enn pålegget, må refusjonen avkortes tilsvarende.

Etter tredje ledd kan private refusjonskrav knyttet til tiltak som faller inn under § 18-3 andre ledd tredje punktum (pbl.85 § 46 nr. 2 andre punktum) kreves dekket fullt ut, uten øvrige begrensninger.

4.6 § 18-6 Refusjonspliktig areal

Bestemmelsen i § 18-6 er en videreføring av pbl.85 § 49, med noen justeringer.

Utgangspunktet er at alle som får nytte av et veg-, vann- eller avløpsanlegg, har fått en verdistigning på sin eiendom som det er naturlig å betale for.

Bestemmelsens første ledd første punktum er endret ved at gjeldende formulering erstattes av formuleringen «belastes ubebyggt areal som blir byggeklart etter §§ 18-1 og 18-2». Endringen presiserer at det er en forutsetning for at areal skal bli refusjonspliktig, at det gjennom tiltaket har fått oppfylt forpliktelser som følger av § 18-1 og eventuelt § 18-2. Hvilke arealer det er, skal kommunen avgjøre konkret ut fra kriteriene i §§ 18-1 og 18-2.

Siste del av første punktum i bestemmelsens første ledd er endret for å presisere at også bakenforliggende eiendommer som får lovlig tilknytning til vei, vann- og avløpsledninger gjennom privat veg eller stikkledning, regnes som refusjonspliktig areal. Dersom det er

nødvendig å bygge felles avkjørsel, eller etablere privat fellesledning, er dette heller ikke noe hinder for refusjon. Det gjelder selv om fellesavkjørselen/fellesledningen ennå ikke er utført. Utgiftene til etablering av fellesavkjørsel/fellesledning vil i tilfelle kunne kreves refundert som en egen refusjonsenhet. Om dette vises til § 18-4 andre ledd.

Med «byggeklart» menes det ikke at det er en forutsetning for refusjonsplikt at det ubebygde arealet er regulert til utbyggingsformål, men det må være sannsynlig at tillatelse til tiltak vil kunne oppnås. Dersom det er på det rene at tomta vil kunne bebygges på et senere tidspunkt som følge av at vei, vann og avløp inn i området foreligger, og det vil tilfredsstillende et framtidig krav etter § 18-1 eller § 18-2, er dette i seg selv tilstrekkelig. Det følger av første ledd andre og tredje punktum at også de bebygde eiendommene vil bli refusjonspliktige, dersom betingelsene i bestemmelsene er oppfylt. Det er et vilkår at søknad om byggetillatelse for tilbygg eller påbygg ville ha utløst krav etter § 18-1, og at tiltaket oppfyller forpliktelsen.

Andre ledd er en videreføring av pbl.85 § 49 nr. 1 siste punktum. Tredje ledd er en videreføring av pbl.85 § 39 nr. 2 andre ledd. Fjerde ledd er en videreføring av pbl.85 § 49 nr. 2.

4.7 § 18-7 Fordelingsfaktorene

Bestemmelsen i § 18-7 angir hvordan det refusjonsberettigede beløp skal fordeles innbyrdes på de refusjonspliktige arealene, og er en videreføring av pbl.85 § 50. Pbl.85 § 50 nr. 1 første ledd videreføres som første ledd, første og andre punktum i ny bestemmelse. I tredje punktum videreføres kommunens adgang til å legge andre faktorer til grunn for hele eller deler av kommunen. Verdistigningsbegrensningen, som innebærer at det beløp som kan kreves refundert, begrenses til verdiøkningen på den aktuelle eiendommen, videreføres i andre ledd. Adgangen til å kreve verdistigningen fastsatt ved takst oppheves. Dersom det er påberopt fra en grunneier eller fester at vedkommendes andel av refusjonsoppgjøret overstiger verdiøkningen på eiendommen, må kommunen ta stilling til dette etter § 18-8 andre ledd.

4.8 § 18-8 Godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon

Bestemmelsen i § 18-8 er i det vesentligste en videreføring av pbl.85 §§ 52 til 54. I første ledd første punktum er det imidlertid foretatt en viktig endring, slik at den som akter å kreve refusjon pålegges å la utarbeide planer for tiltaket med tegninger, kart og kostnadsoverslag. Andre og tredje punktum pålegger tiltakshaver å utarbeide forslag til foreløpig refusjonsberegning.

Bestemmelsen innebærer at det er tiltakshaver som får ansvaret for å utarbeide forslag til refusjonsfordeling for de enkelte berørte eiendommene etter reglene i § 18-7. Formålet med bestemmelsen er å framskaffe et materiale som kommunen kan bruke når den vedtar den foreløpige beregningen av refusjon etter bestemmelsens andre ledd. Kommunen skal fortsatt vurdere, og dersom den finner grunnlag for det, godkjenne refusjonsfordelingen. Kommunens vedtak blir en bindende ramme for refusjonsoppgjøret. Både godkjenningen av planene, fastsettelsen av antatt utnyttelse, refusjonsenheten, hvem som er

refusjonspliktig og refusjonsfordelingen, herunder verdiøkningsspørsmålet, vil være enkeltvedtak og kan påklages.

Tredje ledd er en videreføring av pbl.85 § 54, og er hjemmel for å sikre at rammen for refusjonsberegningen er fastlagt før arbeidet påbegynnes. Lovens uttrykk «påbegynnes» sikter til arbeider i marken.

Fjerde ledd gir departementet hjemmel til å fastsette forskrifter til bestemmelsen. Byggesaksforskriften kap. 17 stiller nærmere krav til innholdet i planer for tiltakene, kostnadsoverslag og bestemmelsen om refusjonsfordeling.

4.9 § 18-9 Fastsetting av refusjon

Bestemmelsen i § 18-9 er en videreføring av pbl.85 § 55, som pålegger kommunen å treffe refusjonsvedtak når tiltaket er fullført. Andre ledd andre og tredje punktum er nye.

Nødvendige utgifter til å fullføre tiltaket slik det er godkjent etter § 18-8 kan tas med som medgåtte utgifter. Utgiftene til utførelsen skal bygge på godkjent bindende pristilbud. Er utførelsen fastsatt ved godkjent kostnadsoverslag, kan overslaget ikke fravikes vesentlig og i alle fall ikke med mer enn 15 %.

Av hensyn til effektivitet i refusjonssaken er det i § 21-8 gitt hjemmel for å pålegge frister ved behandling av refusjonssaken i kommunen.

Refusjonsavgjørelsene er både gjenstand for forvaltningsmessig klage og eventuell rettslig prøving. Som andre vedtak gjort av kommunale bygningsmyndigheter kan de påklages, jf. § 1-9. Klageavgjørelsen kan bringes inn for domstolene etter de alminnelige regler i tvisteloven. Søksmålsfristen er uttømmende regulert i § 18-12.

4.10 § 18-10 Forfall og renteplikt

Bestemmelsen i § 18-10 er i det vesentligste en videreføring av pbl.85 § 56, men med enkelte presiseringer. Første ledd viderefører hovedregelen om at forfallstidspunktet er 5 uker etter at refusjonsvedtaket etter § 18-9 er meddelt refusjonskreditorene. Andre ledd første punktum er endret for å presisere forfallstidspunktet for refusjonspliktig areal etter § 18-6 første ledd andre og tredje punktum. Andre punktum presiserer forfallstidspunktet der det foreligger hindringer for utbygging som tiltakshaver ikke rår over. I slike tilfeller skal refusjonsbeløpet indeksreguleres etter konsumprisindeksen, jf. tredje punktum. Etter tredje ledd kan refusjonsdebitor, der det offentlige er kreditor, kreve å få betale refusjonskravet over fem årlige terminer. Nytt andre punktum gir departementet hjemmel til å fastsette renten. Fjerde ledd presiserer at forsinkelsesrenteloven gjelder for forfalte refusjonsbeløp.

4.11 § 18-11 Refusjonsdebitor. Panterett

Bestemmelsen i § 18-11 er i det vesentligste en videreføring av pbl.85 § 57. I andre ledd er det presisert at fester er ansvarlig for beløpet der eiendommen er bortfestet til bolig eller fritidsbruk.

4.12 § 18-12 Søksmål

Bestemmelsen i § 18-12 er en videreføring av pbl.85 § 58. Bestemmelsen innebærer at refusjonsvedtaket etter § 18-9 kan prøves av domstolene etter de alminnelige regler for domstolskontroll med forvaltningen. Søksmålsfristens utgangspunkt er regulert i bestemmelsens første ledd. Det er her foretatt en endring i samsvar med hvordan regelen er blitt forstått i praksis. I de tilfeller refusjonsvedtaket påklages, regnes søksmålsfristen fra det tidspunktet klagen er avgjort. Den som påklager, har selv risikoen for at klagen er rettidig. Ordlyden er også endret for å komme i overensstemmelse med begrepsbruken i ny tvistelov. I andre ledd er 3-ukersfristen for å tre inn som part fjernet, men kravet om at retten skal varsle partene om et søksmål i refusjonssaken beholdt. Fristen for å tre inn i saken følger de alminnelige regler i tvisteloven.

5 Søknadsplikt

Søknadsplikt innebærer at tiltakshaver må søke om og få tillatelse fra kommunen før et tiltak kan settes i verk. Formålet med søknadsplikten er at kommunen skal få anledning til å forhåndsvurdere tiltaket, i den hensikt å hindre at tiltak gjennomføres i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av lov. Søknadssystemet gjør bygningsmyndighetene kjent med planlagte tiltak, slik at de kan vurdere om det er behov for å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak. Kommunen gis i praksis en mulighet til å foreta en konkret skjønnsmessig vurdering av om tiltaket bør gjennomføres eller ikke. Dersom det omsøkte tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, gjeldende reguleringsplan eller materielle krav i lov eller forskrift, må tiltakshaver også få innvilget dispensasjon fra de aktuelle bestemmelser før tiltaket kan igangsettes.

Den viktigste endringen fra pbl.85 er at meldingssystemet er opphevet, slik at alle tiltak i utgangspunktet er søknadspliktige, men det stilles forskjellige krav til bruk av ansvarlige foretak. Blant annet er de tidligere midlertidige tiltakene i pbl.85 § 85 nå søknadspliktige, men unntatt fra krav om ansvarsbelegging. Enkelte mindre tiltak unntas også fra selve søknadsplikten. Hovedregelen om unntak fra søknadsplikt er flyttet fra forskrift til lov.

En nærmere redegjørelse av hvilke tiltak som omfattes av de generelt formulerte unntakene og vilkårene for unntak framgår nå av bestemmelsene selv eller av byggesaksforskriften, jf. lovens §§ 20-3 og 20-4, samt byggesaks- forskriften kapittel 4.

Det er viktig å merke seg at tiltaksbegrepet i § 1-6 er videre enn tiltaksbegrepet i kapittel 20, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008). I § 1-6 første ledd andre punktum nevnes «annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner». Dette beskriver en utvidet definisjon i forhold til angivelsen av tiltak som omfattes av lovens søknadssystem, jf. §§ 20-1 og 20-2, slik at de verken faller inn under bestemmelsene om søknadsplikt eller unntakene fra søknadsplikt, jf. §§ 20-3 og 20-4. Det innføres således ikke søknadsplikt for alt som «kan vanskeliggjøre gjennomføring av plan». Se også Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09 om ikraftsetting av ny plandel i plan- og bygningsloven punkt 2.5.

Bestemmelsen om «enkle tiltak» i pbl.85 § 95 b er omformulert til en tidsfristbestemmelse i § 21-7 andre ledd. Det er således krav om at søknader om enkle tiltak behandles innen 3 uker, på visse vilkår. Bestemmelsen om unntak for byggearbeid innenfor en enkelt

bedrifts område, etter pbl.85 § 86b, videreføres ikke. De bedriftene som allerede er gitt unntak etter bestemmelsen beholder unntaket.

5.1 § 20-1 Tiltak som krever søknad, tillatelse og ansvarlige foretak

Bestemmelsen i § 20-1 første ledd omfatter mange tiltak, og er langt på vei en videreføring av pbl.85 § 93.

Bestemmelsens bokstav a medfører ingen endringer i ordlyden i forhold til pbl.85 § 93 første ledd bokstav a, slik at opplistingen derfra videreføres. I og med at bestemmelsene om meldepliktige tiltak avvikles, vil bokstav a omfatte flere tiltak enn tidligere, slik at blant annet landbruksbygg vil være søknadspliktig. Det foretas en avgrensning i lovens § 20-2 og byggesaksforskriften kapittel 3 i forhold til krav om ansvarsrett. I tillegg utvides bestemmelsen til å omfatte søknadsplikt for våtrom, jf. byggesaksforskriften § 2-2.

I bestemmelsens bokstav b er det kun foretatt en redaksjonell endring i forhold til pbl.85 § 93 første ledd bokstav b, ved at vesentlig endring og vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a og fasadeendring omhandles i hver sin bokstav, slik at fasadeendring nå framgår i bokstav c. Bestemmelsen tilsvarende pbl.85 § 93 første ledd bokstav b andre alternativ.

Bestemmelsens bokstaver d, e, g og h er en videreføring av tilsvarende tiltak i pbl.85 § 93 første ledd.

Bestemmelsens bokstav f er en videreføring av pbl.85 § 93 første ledd bokstav e. For enkle installasjoner gjelder §§ 20-2 bokstav a og 20-3 første ledd bokstav c.

Bestemmelsens bokstav i er en videreføring av pbl.85 § 93 første ledd bokstav g andre alternativ. Endring i ordlyden fra «oppføring av» til «plassering av» medfører ikke en realitetsendring.

Bestemmelsens bokstav j er i realiteten en videreføring av pbl.85 § 85. Utgangspunktet for hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen er oppregningen i § 20-1 bokstav a. I ny lov brukes begrepet «midlertidige» bygninger, konstruksjoner eller anlegg, slik at det ikke videreføres særregler for «transportable» bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Avgjørende for om tiltak skal behandles etter denne bestemmelsen vil være for hvilket tidsrom tiltaket skal plasseres, og ikke om tiltaket er transportabelt. Det gjøres ikke endringer i kretsen av tiltak som faller inn under bestemmelsen.

Bestemmelsens bokstav k er i utgangspunktet en videreføring av pbl.85 § 93 første ledd bokstav i. Forståelsen av ordlyden skal imidlertid følge gjeldende rett. Vesentlig terrenginngrep omfatter således både utgraving og oppfylling. Med utgraving skal blant annet forstås masseuttak av mineraler som sand og grus. Utfylling omfatter blant annet bakkeplanering. Etter en konkret vurdering vil bestemmelsen også omfatte tilfeller av både mudring og etablering av kunstig strand. I sårbare områder som for eksempel verdifulle kulturlandskap eller strandsonen vil også mindre inngrep kunne få store konsekvenser, slik at de øvrige omstendighetene tilsier at de må anses som vesentlige.

I bestemmelsens bokstav l er ordlyden endret slik at landingsplass er uttrykkelig nevnt.

Bestemmelsens bokstav m tilsvarende pbl.85 § 93 første ledd bokstav h og omhandler de forhold som erstatter deling som følge av lov av 17. juni 2005 om eigedsregistrering, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) med senere endring i Ot.prp. nr. 57 (2006-2007). Opprettelse av eierseksjoner omfattes ikke av bestemmelsen.

Det framgår av § 20-1 andre ledd at tiltakshaver plikter å la seg bistå av fagkyndig foretak med godkjenning og ansvarsrett i samsvar med bestemmelsene gitt i kapittel 22 og kapittel 23. Tiltakshavers plikt til å la seg bistå av fagkyndige med godkjenning og ansvarsrett gjelder for hele prosessen. Det vil si søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Søknad om opprettelse av ny eiendom er unntatt fra kravene om bruk av ansvarlig foretak.

Tredje ledd gir hjemmel til å gi forskrifter om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen. Enkelte forskriftsbestemmelser er gitt i byggesaksforskriften, se § 2-1 om bruksendring og § 2-2 om søknadsplikt og ansvarsrett for våtrom.

5.2 § 20-2 Tiltak som krever søknad og tillatelse, og som kan forestås av tiltakshaver

Bestemmelsen er ny, i den forstand at det nå kreves full søknad og ikke bare melding for tiltak som tidligere var meldingspliktige. Men i hovedsak videreføres ordningen om meldingspliktige tiltak i pbl.85 §§ 85 og 86a som søknad uten krav om bruk av ansvarlige foretak. Bestemmelsen gjelder tiltak som er omfattet av søknadsplikten, men der det ikke er krav om at tiltakshaver bistås av fagkyndige foretak med ansvarsrett. Tiltakshaver kan selv stå for søknad, prosjektering, utførelse. Dette er ikke til hinder for at tiltakshaver lar oppgavene utføres av andre på sine vegne, men han har selv ansvaret.

Selv om et tiltak i utgangspunktet faller inn under § 20-2, kan tiltakshaver selve velge å gjøre bruk av ansvarssystemet. I så tilfelle omfattes hele tiltaket av krav om bruk av ansvarlige foretak, jf. utdypende bestemmelse i byggesaksforskriften § 6-7.

Det kan kreves uavhengig kontroll i alle tiltak, også tiltak der det ikke benyttes ansvarlige foretak. Dette er beskrevet inngående i forarbeidene, men kan framstå noe uklart når § 20-1 andre ledd sammenholdes med § 20-2. Det understrekes derfor at bestemmelsen skal forstås slik at kommunen kan kreve uavhengig kontroll etter § 24-1 første ledd bokstav b også for tiltak som faller inn under § 20-2.

Ettersom disse tiltakene nå er søknadspliktige, gjelder saksbehandlings-reglene i kapittel 21. Tiltakshaver må således søke om tillatelse, varsle naboer og gjenboere og sende inn den dokumentasjonen som er nødvendig for at kommunen kan ta standpunkt til hvorvidt det skal gis tillatelse.

Første ledd bokstav a gjelder mindre tiltak på bebygd eiendom. Ordlyden tilsvarende overskriften i pbl.85 § 86a. Departementet har definert nærmere hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen i byggesaksforskriften § 3-1, som omfatter flere tiltak enn de meldepliktige tiltakene etter pbl.85 § 86a, jf. tidligere saksbehandlingsforskrift § 9.

Første ledd bokstav b gjelder alminnelige driftsbygninger i landbruket. Disse kan det også være aktuelt å plassere på ubebygd eiendom, i motsetning til tiltak etter bokstav a

som er begrenset til bebygd eiendom. Hva som skal anses som alminnelig driftsbygning framgår av byggesaksforskriften § 3-2.

Første ledd bokstav c gjelder midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg. Slike tiltak kan forestås av tiltakshaver, dersom de plasseres for et kortere tidsrom enn to år. Plasseres de for et lengre tidsrom, skal hovedregelen i § 20-1 andre ledd om ansvar følges. Dersom slike tiltak skal plasseres for inntil to måneder, er de helt unntatt fra søknadsplikt og saksbehandling dersom vilkårene for plassering for øvrig er tilstede, jf. § 20-3 andre ledd. I tillegg er pbl.85 § 85 videreført i § 30-5, slik at øvrige materielle bestemmelser gjelder så langt de passer. Dersom det i planbestemmelser er nærmere angitt forbud mot spesifiserte midlertidige tiltak for bestemte områder i kommunen, for eksempel plassering av campingvogner eller lignende, vil slike tiltak ikke kunne plasseres for inntil to måneder uten at det er gitt dispensasjon fra planbestemmelsene.

Enkelte innretninger i kategorien midlertidige tiltak vil være kompliserte byggverk, og i noen tilfeller skal innretningen benyttes til varig opphold for personer. For å ivareta sikkerheten ved bruk av slike innretninger framgår det krav i byggteknisk forskrift om å dokumentere hvordan forhold knyttet til helse, miljø, sikkerhet og brukbarhet er ivaretatt. I slike tilfeller vil ofte også lovgivningen om produktkontroll eller annen lovgivning være aktuell, i tillegg til arbeidsmiljø- og helselovgivningen.

Første ledd bokstav d er ny, og gir kommunen anledning til etter skjønn å unnta også andre mindre tiltak fra § 20-1 andre ledd. Dette kan være mindre tiltak på ubebygd eiendom. Kommunens adgang til å gjøre skjønnsmessig unntak gjelder ikke generelt, men kun for den konkrete saken.

Generelle unntak fra krav om søknad må i tilfelle hjemles i forskrift i medhold av bestemmelsens siste ledd. Med formuleringen «departementet gir forskrifter», menes at det er en forutsetning for å anvende bestemmelsen at departementet har gitt forskrifter som angir nærmere hva som omfattes av bestemmelsen. Departementet har foreløpig ikke benyttet hjemmelen til å gi nærmere forskrifter om unntak for mindre tiltak etter § 20-1 andre ledd.

5.3 § 20-3 Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

Bestemmelsen i § 20-3 er i hovedsak en videreføring av tiltakene i tidligere saksbehandlingsforskrift § 5. Vilårene for unntak er derimot ikke videreført.

For en rekke mindre tiltak er det etter første ledd ikke nødvendig med søknad og tillatelse, slik at reglene om saksbehandling og ansvar ikke gjelder for disse tiltakene.

Bestemmelsen er bygget opp slik at grunnvilkårene for unntak er angitt innledningsvis i første ledd. Det aktuelle tiltaket må være i samsvar med plan. Dersom tiltaket er i strid med plan, og det ikke allerede er gitt dispensasjon fra plan, vil det være underlagt søknadsplikt etter §§ 20-1 eller 20-2.

Hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen er angitt i første ledd bokstav a - f. Byggesaksforskriften §§ 4-1 og 4-2 gir en nærmere utdypning av hvilke tiltak som ikke krever søknad og tillatelse.

Bestemmelsens bokstaver a, b og e er en videreføring av tilsvarende bestemmelser i tidligere saksbehandlingsforskrift § 5 nr. 1. I bokstav a er «varig opphold» endret til «beboelse», jf. Prop. 122 L (2009-2010) Endringer i plan- og bygningsloven.

Bestemmelsen bokstav c tilsvarende i hovedsak tidligere saksbehandlings- forskrift § 5 nr. 2, men uttrykket «bygning» er endret til «byggverk», som er en fellesbetegnelse for bygninger, konstruksjoner og anlegg. Det presiseres at bestemmelsen ikke omfatter tilbygg og påbygg, jf. formuleringen «i eksisterende bygning».

Bestemmelsens bokstav d tilsvarende forståelsen av tidligere saksbehandlingsforskrift § 5 nr. 3. Unntaket for mindre tiltak utendørs må forstås med en viktig begrensning; der mange mindre tiltak til sammen utgjør en større enhet, må disse ses samlet. Dette gjelder både når de oppføres samtidig og suksessivt.

Bestemmelsens bokstav f tilsvarende en del av bestemmelsen i tidligere saksbehandlingsforskrift § 5 nr. 4.

Det er i siste setning i første ledd gitt en forskriftshjemmel for å nærmere beskrive hva som er mindre tiltak etter bokstav a - d.

I bestemmelsens andre ledd er det gjort unntak fra søknadsplikten for midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som er nevnt i § 20-1 bokstav j, og som ikke skal stå lenger enn to måneder. For så vidt gjelder bygninger, konstruksjoner og anlegg som tidligere ble benevnt som «transportable», er bestemmelsen en videreføring av tidligere saksbehandlingsforskrift § 11 andre ledd, men slik at tiltaket ikke kan stå lenger enn to måneder. For midlertidige tiltak innebærer bestemmelsen en endring i forhold til tidligere saksbehandlingsforskrift § 11 første ledd idet slike tiltak ikke lenger skal meldes på forhånd.

For midlertidige innretninger som skal benyttes til opphold for person vil blant annet kravene i byggteknisk forskrift for å ivareta helse, miljø, sikkerhet og brukbarhet gjelde.

Utgangspunktet i § 20-3 første ledd er at det er et vilkår for unntak at tiltakene i bokstav a til f er i samsvar med plan. Dette gjelder ikke direkte for midlertidige tiltak etter andre ledd med mindre det er satt konkrete forbud mot slike tiltak i plan etter § 11-9 nr. 6, forskrift eller eventuelt § 12-7, jf. særlig nr. 2. Dette følger av Ot.prp. nr. 45 (2007-2008), jf. særlig merknadene til § 20-2 første ledd bokstav c og § 20-3 første ledd bokstav f, og viderefører gjeldende rett. Ordlyden i § 30-5 angir selv de materielle kravene ved plassering av midlertidige tiltak. Dersom tiltaket er i strid med vilkårene i § 30-5, kommunal vedtekt etter pbl.85 § 85 eller generelle bestemmelser til arealdel i kommuneplan etter § 11-9 nr. 6 vil det ikke kunne plasseres uten dispensasjon. Det samme vil gjelde dersom tiltaket er i strid med en eksplisitt utformet reguleringsbestemmelse etter § 12-7. Midlertidige tiltak omfattes ikke av bestemmelsen i § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Det er ikke krav om nabovarsel for tiltak som nevnt i § 20-3 første og andre ledd.

Tredje ledd er en forskriftshjemmel som gir departementet adgang til å unnta andre tiltak fra søknadsplikt etter § 20-1. Adgangen til å unnta anleggsbrakker fra særskilt søknad i

tidligere saksbehandlingsforskrift § 6 videreført i § 20-3 tredje ledd, jf. Prop. 122 L (2009-2010).

I fjerde ledd presiseres at selv om tiltaket er unntatt fra krav om søknad og tillatelse etter de forutgående ledd i bestemmelsen, er tiltakshaver ansvarlig for at alle deler av tiltaket utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av lov. Det kan således bli stilt krav fra kommunen om uavhengig kontroll av tiltaket.

5.4 § 20-4 Unntak fra krav i loven for visse tiltak som behandles etter andre lover og hemmelige militære anlegg

Første ledd viderefører i utgangspunktet tidligere saksbehandlingsforskrift § 7, der en rekke konkrete tiltak er unntatt fra reglene om saksbehandling og ansvar. Dette gjelder tiltak som er vurdert i forhold til viktige samfunnshensyn og som enten er avklart i plan, konsesjonsbehandlet eller godkjent av annen offentlig instans med hjemmel i annet lovverk, og hvor det dermed ikke er behov for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Tiltakene må likevel være i samsvar med arealbruk og bestemmelser fastsatt i plan. Hensikten med bestemmelsen er å hindre dobbeltbehandling av saker som behandles tilfredsstillende etter annet lovverk. Hvilke tiltak som er unntatt fra nærmere angitte krav i loven, framgår av byggesaksforskriften § 4-3.

Andre ledd om hemmelige militære anlegg er i hovedsak en videreføring av pbl.85 § 86, men «i medhold av» er tilføyd for å klargjøre at slike tiltak både vil være bundet av lovens og forskriftenes materielle bestemmelser samt arealplan i den utstrekning dette er forenlig med anleggets hemmelige karakter.

6 Krav til innhold og behandling av søknader

Bestemmelsene for kommunens byggesaksbehandling videreføres i hovedsak i ny plan- og bygningslov og byggesaksforskrift. Det er imidlertid gjort enkelte justeringer og endringer i noen av saksbehandlingsreglene, blant annet for å bidra til bedre og mer effektiv saksbehandling. Saksbehandlingsreglene er med få unntak samlet i et eget kapittel i loven, kapittel 21, for å skape bedre oversikt og systematikk i reglene. Det er videre foretatt en språklig og innholdsmessig forenkling av bestemmelsene for å gjøre disse mer brukervennlige.

6.1 § 21-1 Forhåndskonferanse

Bestemmelsen i § 21-1 første ledd tilsvarer i hovedsak pbl.85 § 93a første og andre punktum. Det er foretatt en endring ved at begrepet «andre berørte parter» i pbl.85 § 93a ikke er benyttet i § 21-1. I stedet er det i § 21-1 andre punktum åpnet for at «andre berørte» også kan innkalles. Dette er gjort for å unngå en diskusjon av partsbegrepet. Med «andre berørte» menes både de som eventuelt kan anses som parter, og andre, for eksempel velforeninger, interesseorganisasjoner med videre.

I tillegg er formuleringen i § 21-1 andre punktum valgt for å presisere at det bare unntaksvis vil være aktuelt å innkalle andre berørte til forhåndskonferansen, som i første

rekke er ment som et avklaringsmøte mellom tiltakshaver og kommunen. Med tiltakshaver menes også hans eventuelle medhjelpere, for eksempel ansvarlig søker.

Utfyllende bestemmelser om forhåndskonferanse er gitt med hjemmel i § 21-1 andre ledd, jf. byggesaksforskriften § 6-1.

Pbl.85 § 93a tredje og fjerde punktum om plikt til å føre referat og referatets innhold og betydning for den videre behandling av saken, overføres til forskrift. Det vises til byggesaksforskriften § 6-1 sjette ledd.

Referatet skal være omforent, og skal følge saken videre. Referatet skal inneholde de konklusjoner og forutsetninger som ble lagt til grunn, og danne grunnlag for videre behandling av saken. Pbl.85 § 93a femte punktum om tidsfrist for å avholde forhåndskonferanse er overført til bestemmelsen om tidsfrister, jf. § 21-8 første ledd og byggesaksforskriften § 7-1 første ledd bokstav a, hvor det framgår at forhåndskonferansen skal avholdes innen 2 uker. For avholdelse av forhåndskonferanse gjelder tidsfristen fra anmodning med tilstrekkelig opplysninger er mottatt, og til forhåndskonferanse er avholdt, jf. byggesaksforskriften § 7-2 andre ledd.

6.2 § 21-2 Søknad om tillatelse

Bestemmelsen i § 21-2 erstatter pbl.85 § 94 nr. 1 og 2 og deler av nr. 3, men er omskrevet og vesentlig forenklet. Deler av bestemmelsen overføres til andre lovbestemmelser, til forskrift eller bortfaller.

Som etter pbl.85 § 94 nr. 1 framgår det av § 21-2 første ledd første punktum at søknad om tillatelse skal være skriftlig. Elektronisk søknad (med elektronisk signatur) regnes som skriftlig, jf. forvaltningsloven § 2 bokstav g. Nytt i forhold til pbl.85 er at søker kun trenger å sende inn ett eksemplar av søknad med vedlegg, jf. byggesaksforskriften § 5-1 første ledd andre punktum.

Det framgår av § 21-2 første ledd første punktum at søknaden skal undertegnes av tiltakshaver og ansvarlig søker. Dersom tiltaket kan forestås av tiltakshaver selv, jf. § 20-2, vil det kun være tiltakshaver som undertegner. Der søknaden sendes inn elektronisk framgår det av byggesaksforskriften § 5-1 andre ledd at ansvarlig søker må kunne dokumentere tiltakshavers underskrift. I Byggsøk legges det til en egen funksjon hvor ansvarlig søker bekrefter at tiltakshaver er gjort kjent med at han er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene og at søknaden er underskrevet av begge.

Det framgår videre av første ledd andre punktum at søknad om tillatelse til tiltak skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi slik tillatelse. Formuleringen tilsvarer i hovedsak pbl.85 § 94 nr. 1 første punktum. I medhold av § 21-2 siste ledd er det gitt nærmere bestemmelser i forskrift. Generelle krav til søknad og dokumentasjon framgår av byggesaksforskriften § 5-1, mens nærmere bestemmelser om hvilke opplysninger som skal gis i søknaden framgår av byggesaksforskriften § 5-4. I byggesaksforskriften § 5-3 er det gitt en ny bestemmelse om gjennomføringsplan. En gjennomføringsplan er en samlet plan for gjennomføringen av tiltaket, med synliggjøring av ansvarsområder, tiltaksklasser, ansvarlige foretak, gjennomføring av kontroll og ferdigstillelse av tiltaket, jf. byggesaksforskriften § 1-2 bokstav f. Det kreves at det

utarbeides en gjennomføringsplan for søknadspliktige tiltak der det er krav om ansvarlig foretak, jf. byggesaksforskriften § 5-3 første ledd.

Hvilken dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket framgår av byggesaksforskriften § 5-5.

I § 21-2 første ledd tredje punktum er det fastsatt at det skal framgå uttrykkelig av søknaden dersom det søkes om dispensasjon. Er et tiltak avhengig av dispensasjon må det søkes særskilt om dette, jf. § 19-1, enten som en del av søknaden om tillatelse til tiltak, eller ved særskilt søknad før det sendes inn søknad om tillatelse til tiltaket.

I tillegg til at søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen kan gi tillatelse til tiltaket, presiseres det i § 21-2 andre ledd andre punktum at for søknader som ikke omfattes av § 20-2 (søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver selv), må søknaden også gi opplysninger som er nødvendige for at kommunen kan tildele ansvarsrett(er). Hvis reglene om ansvar kommer til anvendelse, må søknad, prosjektering, utførelse og kontroll av tiltak forestås av foretak med ansvarsrett. Det skal framgå av gjennomføringsplanen at alle funksjonene, jf. byggesaksforskriften § 1-2 bokstav a, er dekket med ansvar.

Søknad om ansvarsrett er ikke å anse som en egen søknad, men som en del av søknaden om tillatelse. Avslag kan imidlertid påklages særskilt, se § 22-3 siste ledd. Det vises til pkt. 7.3 i dette rundskrivet.

Av § 21-2 tredje ledd framgår det at søknaden også må vedlegges de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne avgjøre om tiltaket skal underlegges uavhengig kontroll etter § 24-1. Dersom uavhengig kontroll ifølge forskrift skal anvendes, skal dette framgå av søknaden, jf. § 21-4.

Nabovarslingsreglene i pbl.85 § 94 nr. 3 er nå plassert i en egen bestemmelse, se § 21-3. De delene av pbl.85 § 94 nr. 3 som fastsatte krav til dokumentasjon vedrørende nabovarsling, og som skal vedlegges søknad om tillatelse, er likevel inntatt i § 21-2 fjerde ledd første og andre punktum. Dette for at § 21-2 skal gi best mulig oversikt over hvilke dokumentasjonskrav som stilles til søknad om tillatelse. Ordningen med at ansvarlig søker er mottaker av merknader fra naboer og gjenboere utvides til også å gjelde søknader der det ikke er krav om en ansvarlig søker, jf. § 20-2. Begrepet «ansvarlig søker» i pbl.85 § 94 nr. 3 erstattes derfor med «søker» i § 21-2 fjerde ledd andre punktum. Se mer om dette under punkt 6.3.

Det følger av § 21-2 fjerde ledd tredje punktum at det skal framgå av søknaden dersom saken har vært forelagt annen myndighet, og at eventuelle uttalelser eller vedtak fra andre myndigheter skal vedlegges dersom tillatelse til det omsøkte tiltaket er betinget av dette, og dette er innhentet på forhånd av søker. Gjeldende ordning videreføres slik at dersom forholdet til andre myndigheter ikke er avklart, skal kommunen forelegge saken for de aktuelle myndigheter. Hvilke myndigheter som omfattes av denne samordningsplikten framgår av byggesaksforskriften § 6-2, jf. pbl. § 21-5 andre ledd.

Det følger av § 21-2 femte ledd at søknad om tillatelse fortsatt kan deles opp i søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse dersom søker ønsker dette, jf. § 21-4 fjerde ledd, og at søknad om igangsettingstillatelse kan deles opp ytterligere. I dette ligger det at

oppdeling av søknaden kan skje med mindre det søkes om tillatelse i ett trinn. Det vil i praksis være mest aktuelt å dele søknader om tiltak med krav til ansvarlig foretak. Det er likevel i prinsippet ikke noe i veien for å dele opp en søknad som omfattes § 20-2.

Bestemmelsen i § 21-2 femte ledd er forenklet, uten at dette er ment å innebære noen realitetsendring i forhold til hva som framgikk av pbl.85 § 94 nr. 1 andre ledd. Når det gjelder ytterligere oppdeling av søknaden, er det, i samsvar med hva som er gjeldende rett, i femte ledd andre punktum klargjort at dette bare gjelder søknad om igangsettingstillatelse. Bestemmelsen i pbl.85 § 94 nr. 1 andre ledd om at det kun er «i særlige tilfelle» at ytterligere oppdeling kan tillates, videreføre ikke. Det framgår nå i stedet at kommunen kan tillate ytterligere oppdeling av søknaden om igangsettelsestillatelse, jf. § 21-2 femte ledd. Det framgår av femte ledd tredje punktum at tiltak ikke kan igangsettes før det er gitt igangsettingstillatelse.

Sjette ledd tilsvarer pbl.85 § 94 nr. 1 tredje ledd slik den er vedtatt etter endringer i lov om eighedsregistrering, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004–2005) og Ot.prp. nr. 57 (2006 – 2007) Om lov om endringer i lov 17. juni 2005 nr. 101 om eighedsregistrering o.a. Tredje punktum er endret som konsekvens av hvordan pbl.85 § 69 nr. 1 er videreført i § 28-7. Med «krav til tomtestørrelse, fellesareal og plassering av bebyggelsen» menes krav som nevnt i § 28-7 første og andre ledd, og andre tilsvarende krav i medhold av loven, herunder krav om at en så stor del av tomte skal holdes ubebygget at bebyggelsen får tilfredsstillende lysforhold og brannsikring, jf. også lovens kapittel 29, særlig § 29-5. Det er dessuten gjort en mindre språklig forenkling i andre punktum.

Pbl.85 § 94 nr. 1 første ledd andre punktum om bygningstekniske installasjoner er ikke videreført. Dokumentasjonskravene ved slike søknader følger av den alminnelige forskriftsbestemmelsen i byggesaksforskriften § 5-4.

6.3 § 21-3 Nabovarsel

Bestemmelsen i § 21-3 er langt på vei en videreføring av pbl.85 § 94 nr. 3 som omhandler regler for nabovarsling. For å skape bedre oversikt er det nå gitt en egen paragraf i loven om regler for nabovarsling.

Som tidligere skal det i utgangspunktet være en plikt for søkeren å varsle eiere og festere av naboeiendommer samt gjenboere når det innsendes søknad om tillatelse til tiltak etter kapittel 20 i loven. Plikten omfatter alle arbeider, bruksendringer og fradelinger som det er søknadsplikt for, jf. §§ 20-1 og 20-2. Plikten til å varsle gjelder også for de tiltak som tidligere var meldepliktige og unntatt fra nabovarslingsplikten.

Varslet skal gi eiere/festere av naboeiendommer anledning til å komme med innspill i saken slik at deres interesser eventuelt kan bli ivaretatt. Krav til hva nabovarselet skal inneholde følger av byggesaksforskriften § 5-2 andre ledd. I byggesaksforskriften § 5-2 tredje ledd innføres en ny bestemmelse om at nytt nabovarsel må sendes alle naboer og gjenboere dersom søknad sendes kommunen senere enn ett år etter utsending av nabovarsel.

Ordningen som trådte i kraft i 2003 med at ansvarlig søker er mottaker av merknader fra naboer og gjenboere opprettholdes. Ordningen utvides nå ved at også søker/tiltakshaver ved tiltak som omfattes av § 20-2 skal være mottaker av eventuelle merknader fra naboer

og gjenboere. Betegnelsen «søker» omfatter således så vel tiltakshaver der denne er søker, som ansvarlig søker.

Kravet om at gjenpart av varselbrev skal sendes kommunen samtidig med at naboer og gjenboere varsles, jf. pbl.85 § 94 nr. 3 tredje punktum, er ikke videreført i § 21-3. Et slikt krav anses overflødig da varselbrevene neppe ble vurdert av kommunen før selve byggesøknaden var mottatt, og saken ble som regel først registrert når søknaden kom inn til kommunen.

I § 21-3 første ledd andre punktum er det foretatt en mindre endring for så vidt gjelder fristregelen i pbl.85 § 94 nr. 3. For å synliggjøre at 2-ukersfristen kun er en minstefrist og at søker/tiltakshaver kan gi en lengre frist dersom naboer eller gjenboere ber om dette, eller det for øvrig er hensiktsmessig, er det tatt inn i ordlyden at fristen er på «minst to uker».

Varslingsplikten omfatter «naboer og gjenboere». Det er ikke ment å gjøre endringer i gjeldende rett med hensyn til innholdet i begrepene naboer og gjenboere. Gjenboere er grunneiere og eventuelle festere på den andre siden av gaten eller lignende, men som ikke behøver å grense til søkerens eiendom. Naboer er de som grenser til søkerens eiendom/festetomt.

En endring fra pbl.85 er imidlertid at krav om varsling kan unnlates dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke framgår av matrikkelen.

Det kan være aktuelt for kommunen å fritta søkeren helt eller delvis fra varslingsplikten, jf. pbl.85 § 94 nr. 3 andre ledd første punktum, som bestemte at kommunen kunne fritta for nabovarsling når naboens «interesser ikke berøres av arbeidet». Denne bestemmelsen er videreført samtidig som kommunens fritaksadgang er noe utvidet gjennom tilføyselsen «i liten grad berøres av arbeidet», jf. § 21-3 andre ledd første punktum.

Kommunens adgang etter pbl.85 § 70 nr. 1 første ledd til å fastsette en nærmere plassering av et omsøkt byggverk på eiendommen, er videreført, jf. § 29-4 første ledd. Vil kommunen vurdere en alternativ plassering av et omsøkt tiltak som berører nabo som ikke har mottatt nabovarsel på grunn av fritaksregelen, må vedkommende varsles.

Bestemmelsen i 21-3 andre ledd andre punktum er en videreføring av pbl.85 § 94 nr. 3 andre ledd andre punktum. Det framgår der at kommunen kan bestemme at også andre eiere eller festere enn de som er nevnt i § 21-3 første ledd, skal varsles.

Bestemmelsen i § 21-3 tredje ledd om krav om varsel til dem som har pengeheftelser i en eiendom som søkes revet, er en videreføring av pbl.85 § 94 nr. 3 tredje ledd.

Bestemmelsen om at erklæring om dette varslet skal følge søknaden, er inntatt i § 21-2 fjerde ledd.

Ved delt søknad skal det bare sendes nabovarsel for søknad om rammetillatelse eller endringssøknad. Tilsvarende gjelder for søknad om tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m som ikke er avklart i rammetillatelsen. Dette følger av § 21-3 fjerde ledd.

Bestemmelsen tilsvarende pbl.85 § 94 nr. 3 fjerde ledd.

6.4 § 21-4 Behandling av søknaden i kommunen

Bestemmelsen i § 21-4 har samme overskrift som pbl.85 § 95, men innholdet er betydelig endret. Reguleringen av tidsfrister er løst på en annen måte enn etter pbl.85 § 95, se §§ 21-7 og 21-8. For å markere at tidsfristene er maksimumsfrister og at kommunen også etter forvaltningsloven har plikt til å behandle søknadene så snart som mulig, er dette uttrykkelig sagt i § 21-4 første ledd første punktum.

Hensikten med § 21-4 første ledd første punktum er for øvrig å klargjøre at dersom det ikke foreligger avslagsgrunn, må kommunen gi tillatelse, alternativt vedta midlertidig forbud mot tiltak etter lovens kapittel 13. Kommunen kan ikke etter en skjønnsmessig vurdering velge å gi avslag dersom tiltaket er i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen kan heller ikke gi tillatelse i strid med loven, forskriftene eller arealplan, med mindre det først eller samtidig gis dispensasjon.

Videre er det klargjort hva som er kommunens oppgaver i forbindelse med søknadsbehandlingen. Det første kommunen må gjøre er å vurdere om søknaden er fullstendig, det vil si at kommunen må kontrollere at nødvendig dokumentasjon og erklæringer med videre foreligger. Kravene til dokumentasjon framgår av byggesaksforskriften §§ 5-1 og 5-4 jf. lovens § 21-2 første ledd. For å redusere usikkerhet om hva det offentlige/bygningsmyndighetene har et selvstendig ansvar for å avklare i saksbehandlingen, og hvilke oppgaver som er overlatt til de ansvarlige aktørene for tiltaket, er det i § 21-4 første ledd andre punktum uttrykkelig fastsatt at kommunen kan bygge på tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav. Med dette menes tekniske krav etter plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift. Denne presiseringen er ment som en klargjøring av at tiltakets tekniske sider som hovedregel faller utenfor hva kommunen skal vurdere i søknadsbehandlingen. Kommunen kan imidlertid vurdere de tekniske sidene i forbindelse med søknadsbehandlingen dersom det er grunn til å stille spørsmål ved dokumentasjonen, jf. formuleringen «dersom ikke forholdene tilsier noe annet» i siste punktum i første ledd. For øvrig vil kommunens vurdering av tiltakets tekniske sider skje der de fører tilsyn.

Bestemmelsen i § 21-4 andre ledd tilsvarende pbl.85 § 94 nr. 3 første ledd siste setning.

I § 21-4 tredje ledd framgår det at kommunen ved søknadsbehandlingen skal behandle søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett for ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen og utførelsen.

Kommunen skal sjekke om foretakene har sentral godkjenning, jf. § 22-3 andre ledd, og i så fall om tiltaket ligger innenfor rammen av denne. Ved vurderingen av om lokal godkjenning for ansvarsrett skal gis, kan kommunen etter § 22-3 tredje ledd også legge vekt på om foretaket tidligere har vist seg ikke kvalifisert til lignende oppgaver.

Bestemmelsen i § 21-4 tredje ledd gjenspeiler § 21-2 tredje ledd og det som er sagt der om at en søknad om tillatelse også skal gi de opplysninger som er nødvendige for å avgjøre behovet for og omfanget av uavhengig kontroll. Ved krav om uavhengig kontroll er det

søker som foreslår kontrollforetak, men dette må godkjennes av kommunen, og kommunen må ha saklig grunn for eventuelt å avslå.

Bestemmelsen i § 21-4 fjerde ledd erstatter pbl.85 § 95a om trinnvis behandling som inkorporeres i § 21-4 slik at alle regler om kommunens søknadsbehandling samles i en paragraf. Innholdsmessig sies i hovedsak det samme i fjerde ledd som i pbl.85 § 95a, men ordlyden er vesentlig forenklet.

I § 21-4 fjerde ledd gjenspeiles det som er sagt i § 21-2 femte ledd om at søknad kan deles opp i rammetillatelse og igangsettingstillatelse, da det her framgår at kommunen kan gi tillatelse i to trinn dersom søker ønsker dette. Hensikten med denne adgangen til oppdeling er at tiltakshaver skal ha en mulighet til å la kommunen ta stilling til om tiltaket kan gjennomføres i henhold til lovens rammer (rammetillatelse) uten at det legges for mye ressurser ned i prosjekter som ikke vil kunne realiseres. Kommunen skal i rammetillatelsen ta stilling til tiltakets ytre rammer når det gjelder de materielle kravene som retter seg mot selve tiltaket, jf. byggesaksforskriften § 6-4. Adgangen til trinnvis behandling er mest aktuell for store tiltak. Dersom søknaden ikke er oppdelt, kan kommunen ikke behandle søknaden i to trinn uten etter avtale med søker.

Bestemmelsen i pbl.85 § 95a nr. 1 andre punktum om at tillatelsen er endelig, er ikke tatt med i ny § 21-4, idet det antas å være unødvendig å ha med dette i lovteksten. Det er imidlertid ikke meningen å endre realiteten på dette punkt, idet det er åpenbart at en rammetillatelse må være «endelig» i betydningen «bindende» for den videre behandlingen av saken, med mindre rammetillatelsen blir endret for eksempel gjennom nytt vedtak eller omgjort ved klagebehandling.

Bestemmelsen i § 21-4 femte ledd tilsvarende første del av pbl.85 § 95 nr. 6, men er språklig forenklet. Med formuleringen «de som har merknader» menes i tillegg til naboer og gjenboere også andre myndigheter som er forelagt søknaden, og som har hatt merknader. Etter andre punktum er det tilstrekkelig at igangsettingstillatelse kun meddeles søker. Det er en forutsetning for å unnlate ytterligere varsling av naboer med videre at igangsettingstillatelsen samsvarer med den gitte rammetillatelsen på de punkter som er av betydning for naboer.

Bestemmelsen i § 21-4 sjette ledd første punktum er en videreføring av pbl.85 § 109 andre ledd, men ordlyden endres slik at kun utstedelse av tillatelser kan holdes tilbake inntil gebyr er betalt. Kommunen kan altså ikke unnlate å behandle søknader under henvisning til manglende betaling, men selve tillatelsen kan holdes tilbake dersom gebyret ikke er innbetalt når saken er ferdig behandlet.

Bestemmelsen i § 21-4 sjette ledd andre punktum og sjuende ledd er hovedsakelig i samsvar med ordlyden i pbl.85 § 95 nr. 5 første og andre ledd slik den lyder etter lovendringen i forbindelse med ny lov om eighedsregistrering, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004 – 2005). Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å kreve at tiltakshaver sørger for å rekvirere oppmålingsforretning slik at eventuelle uklare grenser som kan ha betydning for søknaden eller for å få gjennomført tiltaket, blir avklart.

Bestemmelsen i § 21-4 sjette ledd andre punktum bokstav b tilsvarende pbl.85 § 95 nr. 5 første ledd. Bestemmelsen gjelder søknad om å opprette ny eiendom som skal nyttes

sammen med annen eiendom eller tiltak som skal realiseres på et areal som består av flere eiendommer. Kommunen kan i slike tilfeller stille vilkår om at eiendommene blir sammenføyd.

Bestemmelsen i § 21-4 sjette ledd andre punktum bokstav c, gir kommunen hjemmel til å stille vilkår om varsel ved fjerning av midlertidig tiltak, jf. Prop. 122 L Endringer i plan- og bygningsloven pkt. 2.5. Bestemmelsen må ses i sammenheng med at midlertidige tiltak som skal stå i mer enn 2 måneder nå er gjort søknadspliktige. For en rekke slike tiltak vil det være viktig for myndighetene å få beskjed om når tiltaket er fjernet, blant annet for å kunne ha korrekt kartgrunnlag. Bestemmelsen innebærer ikke realitetsendringer da et slikt vilkår om varsel også kunne stilles etter tidligere regelverk.

Ved søknad om opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, kan kommunen sette som vilkår for tillatelsen at festeretten skal gjelde for et særskilt avgrenset areal, eller at enheten blir opprettet som grunneiendom, jf. § 21-4 sjuende ledd.

Pbl.85 § 95 nr. 7, om at behandling av søknad etter pbl.85 § 95, 95a og 95b ikke gir tiltakshaver rett til å iverksette tiltaket før tillatelse foreligger, videreføres ikke, da denne bestemmelsen anses som unødvendig. Det følger av § 21-7 om tidsfrister med særskilte virkninger, i hvilke tilfeller tillatelse skal regnes som gitt dersom kommunen oversitter den aktuelle tidsfristen. I andre tilfeller enn de som framgår av § 21-7, gir ikke behandling av søknad om tillatelse til tiltak tiltakshaver rett til å iverksette tiltaket før tillatelse foreligger, selv om kommunen overskrider saksbehandlingsfristen.

6.5 § 21-5 Den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt

Bestemmelsen i § 21-5 er i hovedsak en omredigering av pbl.85 § 95 nr. 1 andre ledd og nr. 3.

I første ledd første punktum videreføres bestemmelsen i pbl.85 § 95 nr. 1 andre ledd om at bygningsmyndighetene skal kunne vente med å avgjøre søknaden om tillatelse til tiltak «inntil det foreligger avgjørelse eller samtykke som nevnt».

I første ledd andre punktum gis for øvrig kommunen hjemmel til å gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde, men med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden. Dette er en videreføring av pbl.85 § 95 nr. 1 andre ledd siste punktum samt § 95a nr. 2 første punktum. Kommunen gis dermed adgang til å gi rammetillatelse med forbehold dersom søker ønsker dette eller vente med å gi tillatelse. Der tiltakshaver ønsker rammetillatelse med forbehold, bør kommunen gi slik tillatelse.

Bestemmelsen i § 21-5 første ledd tredje punktum er en videreføring av pbl.85 § 95 nr. 3 første ledd der bygningsmyndighetene pålegges plikt til å forelegge saken for den eller de aktuelle særlovsmyndigheter dersom uttalelse eller avgjørelse ikke er innhentet på forhånd. Hvilke særlovsmyndigheter samordningsplikten omfatter er nærmere angitt i byggesaksforskriften § 6-2, jf. lovens § 21-5 andre ledd.

Bestemmelsen i § 21-5 tredje ledd er hovedsakelig en videreføring av pbl.85 § 95 nr. 3 andre ledd. Bestemmelsen setter frist for andre myndigheters avgjørelse eller uttalelse og viderefører kommunens adgang til å gi fristforlengelse. Dette innebærer at selv om søker

er den som forelegger saken for sektormyndigheten, skal anmodning om fristutsettelse behandles av kommunen. Bestemmelsen om virkningen av fristoverskridelse er en videreføring av pbl.85 § 95 nr. 3 siste punktum. Frister som følger av annet regelverk går foran frister etter denne bestemmelsen.

I byggesaksforskriften § 6-5 er det en ny bestemmelse om kommunens plikt til å varsle Miljøverndepartementet dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper.

I byggesaksforskriften § 6-6, jf. pbl. § 21-5 fjerde ledd, påpekes kommunens plikt til å foreta nødvendig rapportering til andre myndigheter der dette framgår av annet regelverk, jf. forskrift 14.april 2003 nr. 514 om rapportering og registrering av luftfartshindre (BSL E 2-1) og forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften).

6.6 § 21-6 Privatrettslige forhold

Bestemmelsen i § 21-6 tar sikte på å kodifisere og klargjøre gjeldende ulovfestet rett om bygningsmyndighetenes oppgaver når det gjelder privatrettslige forhold i byggesaker.

Bestemmelsens første punktum presiserer utgangspunktet og hovedregelen om at plan- og bygningsmyndighetene ikke har noen generell plikt til å undersøke underliggende privatrettslige forhold før tillatelse til tiltak gis. Hovedoppgaven for plan- og bygningsmyndighetene ved avgjørelsen av søknader om tiltak vil således fortsatt være å påse at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Loven oppstiller vilkår om at bestemte privatrettslige forhold må foreligge før tillatelse kan gis, eksempelvis § 27-1 om vannforsyning, § 27-2 om avløp og § 27-4 om atkomst. Kommunen må ta stilling til om disse vilkårene er oppfylt før tillatelse kan gis. Bortsett fra i disse tilfellene har ikke bygningsmyndighetene noen alminnelig plikt til å undersøke eller vurdere privatrettslige forhold.

Bestemmelsens andre punktum gir uttrykkelig hjemmel for bygningsmyndighetene til å avvise saken dersom det framstår som klart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, som at søker har hjemmel til eiendommen. Et vilkår for avvisning er således at forholdet framstår som klart.

I § 21-6 tredje punktum presiseres at bygningsmyndighetenes eventuelle tillatelse ikke innebærer noen avgjørelse av rettsforholdet mellom private parter.

Bygningsmyndighetene skal kun vurdere sannsynligheten av rettighetens eksistens så langt den har betydning for om en tillatelse skal gis eller ikke.

Av bestemmelsens siste punktum framgår at kommunen i stedet for å avvise en søknad direkte, har anledning til å fastsette en frist for tiltakshaver til eventuelt å supplere søknaden med nødvendig dokumentasjon for å klargjøre de privatrettslige forholdene.

6.7 § 21-7 Tidsfrister med særskilte virkninger

Bestemmelsen i § 21-7 regulerer alle tidsfrister med rettsvirkninger som plan- og bygningsmyndighetene er bundet av, og som etter pbl.85 framkommer på ulike steder i loven (for eksempel §§ 81, 86a, 93a, 95 og 95b) og i tidligere saksbehandlingsforskrift

§ 23. I hovedsak videreføres tidsfristene i ny lov, men det er tatt hensyn til nytt søknadssystem der blant annet meldingspliktige tiltak utgår. Rettsvirkningene ved fristoverskridelse framgår nå direkte av § 21-7.

Bestemmelsen i § 21-7 første ledd viderefører 12-ukersfristen for søknader om tillatelse til tiltak etter § 20-1, jf. pbl.85 § 95 nr. 1. Fristen gjelder også for kommunens behandling av søknader etter § 20-2. Fristen gjelder også søknader som innebærer dispensasjon fra bygningsdelen av loven, mens søknader som innebærer dispensasjon fra arealplan eller lovens planbestemmelser holdes utenfor. Det følger av første ledd andre punktum at det kan bli gebyrmessige konsekvenser ved overskridelse av fristen, jf. § 21-8 tredje ledd. Det vises til byggesaksforskriften § 7-4.

I § 21-7 andre ledd første punktum videreføres 3-ukerssfristen som etter pbl.85 § 95b gjaldt for såkalte «enkle tiltak». Selv om dette ikke foreslås videreført som en egen saksbehandlingsform, videreføres kriteriene i pbl.85 § 95b og muligheten for å få en søknad etter §§ 20-1 og 20-2 behandlet raskere når vilkårene i § 21-7 andre ledd første punktum er oppfylt. Vilårene for slik saksbehandling er at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i loven, at det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere og at ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig. Det følger av andre ledd andre punktum at dersom søknaden ikke er avgjort innen fristen på 3 uker etter at fullstendig søknad er mottatt, er rettsvirkningen at tillatelse anses gitt.

Det framgår av § 21-7 tredje ledd at fristen for å behandle søknader etter § 20-2 er 3 uker, selv om det foreligger protester fra naboer eller gjenboere, dersom øvrige vilkår i andre ledd er oppfylt. Dersom kommunen oversitter fristen, innebærer dette imidlertid ikke at tiltaket kan settes i verk uten å avvente kommunens vedtak i saken. Bestemmelsen i § 21-7 tredje ledd er inntatt som en konsekvens av at bestemmelsen i tidligere saksbehandlingsforskrift § 21, om at naboer kan kreve overgang fra melding til søknad, ikke videreføres.

Fristen for å utstede ferdigattest utvides nå til 3 uker, jf. fjerde ledd. Byggverket kan tas i bruk dersom fristen overskrides. Men dette betyr ikke at ferdigattest er gitt ved fristoverskridelse fra kommunen.

Utgangspunktet er at krav om ferdigattest er hovedregelen, mens midlertidig brukstillatelse er et unntak. Dette er en endring i forhold til pbl.85.

Muligheten som eksisterer etter pbl.85 til å avtale lengre frister der det er behov for det, jf. tidligere saksbehandlingsforskrift § 23 nr. 2, videreføres i bestemmelsens § 21-7 femte ledd.

6.8 § 21-8 Andre tidsfrister

Bestemmelsen i § 21-8 første ledd gir departementet hjemmel til å gi forskrift om andre tidsfrister enn de som omfattes av § 21-7. I § 21-8 andre ledd gis departementet hjemmel til å gi bestemmelser i forskrift om beregning av frister etter §§ 21-7 og 27-8, herunder adgangen til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse. Det er ikke knyttet særskilte rettsvirkninger til fristene som er fastsatt i medhold av § 21-8.

I byggesaksforskriften § 7-1 er det gitt bestemmelser om tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling. Tidsfristene i § 7-1 viderefører flere bestemmelser i tidligere saksbehandlingsforskrift § 23, men enkelte frister forlenges.

Tidsfristen for kommunens behandling av søknad om midlertidig brukstillatelse økes nå fra 1 til 3 uker, jf. byggesaksforskriften § 7-1 første ledd bokstav c. En forlenget frist markerer at midlertidig brukstillatelse skal gis unntaksvis. Rettsvirkningen ved fristoverskridelse som etter pbl.85 gjaldt midlertidig brukstillatelse, det vil si at bygget kan tas i bruk, flyttes nå til ferdigattest for å markere at ferdigattest er hovedregelen.

Tidsfristen for kommunens klagesaksbehandling økes nå fra 6 til 8 uker, jf. byggesaksforskriften § 7-1 første ledd bokstav d. Det framgår av § 7-1 første ledd bokstav d at klagen skal forberedes av kommunen og oversendes klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker.

Byggesaksforskriften § 7-1 første ledd bokstav f er ny og oppstiller en frist på 6 uker for kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter plan- og bygningsloven § 18-8. Samme frist gjelder for kommunens fastsetting av refusjon etter plan- og bygningsloven § 18-9.

Når det gjelder bestemmelsene i tidligere saksbehandlingsforskrift § 23 om tidsfrist for avholdelse av forhåndskonferanse, frist for fylkesmannens behandling av klage der det er gitt utsatt iverksetting etter forvaltningsloven § 42 og frist for kommunen til å behandle søknad om igangsettelsestillatelse, videreføres disse uendret i byggesaksforskriften § 7-1 bokstav a, b og e.

Byggesaksforskriften §§ 7-2 og 7-3 inneholder nærmere bestemmelser om beregning av tidsfrister og kommunens adgang til ensidig fristforlengelse.

Det følger av § 21-8 at det i forskrift kan gis bestemmelser om tidsfrist for klageinstansens behandling av klager i plan- og byggesaker. Slik bestemmelse er foreløpig ikke gitt.

Frister knyttet til planbehandling, konsekvensutredning med videre omfattes ikke av pbl § 21-8.

Adgangen til å avtale lengre frister der det er behov for det, jf. tidligere saksbehandlingsforskrift § 23 nr. 2, videreføres i § 21-8 andre ledd.

6.9 § 21-9 Bortfall av tillatelse

Bestemmelsen i § 21-9 er en videreføring av pbl.85 § 96, med noen språklige endringer.

«Rammetillatelse» i pbl.85 § 96 første ledd er byttet ut med «tillatelse». Dette for å klargjøre at treårsfristen ikke bare gjelder for rammetillatelser, men også for ett-trinnstillatelser. Ved delt søknad regnes fristen fra rammetillatelsen. Fristen begynner å løpe fra endelig vedtak, det vil si fra klageinstansens vedtak der kommunens vedtak er påklaget. Dette er en kodifisering av gjeldende rett.

Første ledd tredje punktum er en videreføring av pbl.85 § 96 første ledd tredje punktum, og innebærer at dispensasjoner som er gitt separat også faller bort etter tre år dersom tiltaket ikke er satt i gang. Videre innebærer lovfesting av fristene at de skal anses som

absolutte og at varigheten av rammetillatelsen «ikke kan forlenges», jf. første ledd fjerde punktum. Dette er en kodifisering av gjeldende rett.

Andre og tredje ledd tilsvarende pbl.85 § 96 andre og tredje ledd. Det er kun foretatt et par mindre justeringer av ordlyden uten at det har betydning for innholdet.

Fjerde ledd tilsvarende ordlyden i pbl.85 § 96 fjerde ledd slik den lyder etter lovendring i lov 29. juni 2007 nr. 94, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004 – 2005) og Ot.prp. nr. 57 (2006 – 2007).

Bestemmelsen er en presisering av hvordan treårsfristen er å forstå for søknadspliktige tiltak som gjelder oppretting eller endring av eiendom. Bestemmelsen utelukker ikke muligheten for å fremme ny og korrigert rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom matrikkelføring av den første forretningen ble avslått, forutsatt at den nye rekvisisjonen blir framsatt innen tre år etter at tillatelsen ble gitt.

6.10 § 21-10 Sluttkontroll og ferdigattest

Bestemmelsen i § 21-10 viderefører pbl.85 § 99, med noen endringer. Bestemmelsen er omredigert i forhold til pbl.85 § 99, og inneholder i tillegg krav om dokumentasjon som grunnlag for forvaltning drift og vedlikehold.

Første ledd i bestemmelsen presiserer at ferdigattest er obligatorisk for alle søknadspliktige tiltak, også for tiltak etter § 20-2, jf. byggesaksforskriften § 8-1. Det skal altså kreves ferdigattest også for tiltak som tidligere var meldepliktige og dermed unntatt fra kravet om ferdigattest. Enkelte søknadspliktige tiltak skal imidlertid ikke avsluttes med ferdigattest, jf. byggesaksforskriften § 8-1 første ledd andre punktum bokstav a til c.

For tiltak som er unntatt fra søknadsbehandling gjelder ikke krav om ferdigattest. Slike tiltak kan tas i bruk umiddelbart.

Når nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse foreligger fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, kan det utstedes ferdigattest. For tiltak der det ikke kreves bruk av ansvarlig foretak, herunder kontrollforetak, er det tilstrekkelig med erklæring fra tiltakshaver om at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, planer, tillatelser og vilkår i tillatelser. Dersom det gjelder tiltak etter § 20-1, må de ansvarlige foretak dokumentere ved samsvarserklæring at kravene etter plan- og bygningslovgivningen er oppfylt. For tiltak der det kreves uavhengig kontroll skal kontrolldokumentasjonen omfatte sluttkontroll, jf. lovens kapittel 24 om kontroll. Dette kan gjelde tiltak både etter §§ 20-1 og 20-2. Samsvarserklæringene og kontrolldokumentasjonen sendes ansvarlig søker som oppdaterer gjennomføringsplanen. Gjennomføringsplanen skal følge som vedlegg til søknad om ferdigattest.

Bestemmelsen gjelder bare framleggelsen av dokumentasjon. For oppbevaring gjelder arkivlovens bestemmelser. I tillegg forutsetter bestemmelsen i § 23-3 siste ledd, om kommunens adgang til å gi pålegg om retting til ansvarlige foretak innen fem år etter ferdigattest, at foretakene oppbevarer dokumentasjon i denne perioden.

Nytt i loven er at kommunen gis en skjønnsmessig adgang til å utstede ferdigattest selv om det foreligger bagatellmessige overtredelser som kommunen ikke finner det hensiktsmessig eller nødvendig å forfølge, jf. § 21-10 første ledd siste punktum. Regelen er en logisk konsekvens av at enkelte overtredelser er så små at kommunen har lovfestet

adgang til å unnlate å forfølge dem. Slike overtredelser er noe annet enn at det gjenstår mindre vesentlig arbeid som grunnlag for midlertidig brukstillatelse. I dette tilfellet gjelder det forhold som kommunen ikke finner grunn til å kreve utbedret fordi betydningen av dem er bagatellmessig, og kommunen kan dermed gå rett på ferdigattest. Men kommunen kan ikke bruke denne bestemmelsen til å frafalle krav om endringstillatelse. Dersom det kreves endringstillatelse, kan ikke kommunen i stedet velge å gi en ferdigattest med hjemmel i denne bestemmelse.

«Bagatellmessige overtredelser» er her snevrere enn der kommunen kan la være å forfølge overtredelser av mindre betydning etter sanksjonsreglene, jf. § 32-1 andre ledd.

At kommunens adgang er skjønnsmessig, betyr at kommunen ved bagatellmessige brudd på plan- og bygningslovgivningen eller tillatelsen står fritt i vurderingen av om den vil utstede ferdigattest. Tiltakshaver har ikke noe krav på at kommunen bruker denne bestemmelsen. Kommunen kan dermed nekte å utstede ferdigattest inntil forholdene er utbedret.

Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side etter § 21-10 andre ledd foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 andre ledd og 8-2. Det stilles ikke krav til forvaltningen, driften eller vedlikeholdet, bare at byggverket skal være tilstrekkelig dokumentert ved ferdigstilling, på linje med andre produkter.

Bestemmelsen i § 21-10 tredje ledd omhandler midlertidig brukstillatelse. Det presiseres at ferdigattest skal være hovedregelen og at midlertidig brukstillatelse kun skal benyttes der det er nødvendig. Kriteriene for utstedelse av brukstillatelse videreføres, men det presiseres at brukstillatelse skal gis etter kommunens skjønn, det er altså ikke noe utbygger automatisk har krav på. Det presiseres samtidig at det skal settes en bindende tidsfrist for ferdigstilling når det gis midlertidig brukstillatelse. Dersom denne fristen overskrides, oppstår det et ulovlig forhold og kommunen skal gi pålegg om ferdigstilling. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg. Dette er en innskjerpning i forhold til tidligere rett, der denne fristen ikke medførte noen virkninger, med det resultat at det ofte ikke blir søkt om ferdigattest selv om den i prinsippet var obligatorisk.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse er enkeltvedtak. Klageadgangen vil imidlertid være avgrenset til det som ikke er avgjort i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse som er avgitt på feil grunnlag, for eksempel uriktig sluttdokumentasjon, vil etter omstendighetene kunne trekkes tilbake etter regelen i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c som ugyldig på grunn av uriktig faktisk grunnlag.

Tidsfrister for utstedelse av ferdigattest og midlertidig brukstillatelse framgår av §§ 21-7 fjerde ledd og 21-8, jf. byggesaksforskriften § 7-1 første ledd bokstav c. Der ferdigattest ikke er utstedt innen fristen på 3 uker, kan byggverket tas i bruk, jf. § 21-7 fjerde ledd. En slik regel gjelder ikke dersom fristen for utstedelse av midlertidig brukstillatelse oversettes fra kommunen.

Paragraf 21-10 fjerde ledd viderefører adgangen til å kreve driftstillatelse for bygningstekniske installasjoner.

Paragraf 21-10 femte ledd gir departementet adgang til å gi forskrift om unntak fra krav om ferdigattest for særskilte tiltak, ferdigstilling av tiltak, sluttkontroll, dokumentasjon for kommunens behandling av søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse. Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende rett og innebærer ikke realitetsendringer.

7 Godkjenning av foretak for ansvarsrett

Bestemmelsene er i hovedsak en videreføring av bestemmelsene om sentral godkjenning av foretak for ansvarsrett i pbl.85 § 98 a, lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett i pbl.85 §§ 93b, 97 og 98 samt av forskrift 22. januar 1997 nr. 35 om godkjenning av foretak for ansvarsrett. Det er imidlertid foretatt enkelte presiseringer.

En viktig endring som berører selve godkjenningen av foretak, er krav om at kommunen skal gi avslag på søknad om godkjenning dersom det ikke foreligger tilstrekkelige kvalifikasjoner i forhold til omsøkt ansvarsrett. En annen viktig endring er en tydeliggjøring av at tilbaketrekking av gitt godkjenning skal skje dersom kvalifikasjonskravene ikke lenger er til stede.

7.1 § 22-1 Sentral godkjenning av foretak for ansvarsrett

Bestemmelsen i § 22-1 første ledd er i hovedsak en videreføring av pbl.85 § 98 a, med noen omredigeringer, herunder en presisering av at det er plikt til å gi godkjenning når kravene er oppfylt.

Andre ledd er nytt, og gir den sentrale godkjenningsmyndigheten hjemmel og plikt til å avslå søknad om sentral godkjenning der foretaket ikke oppfyller de nødvendige kvalifikasjoner for å få godkjenning. Kvalifikasjonskravene er nærmere angitt i byggesaksforskriften del 3 kapittel 13.

Tredje ledd angir at sentral godkjenning skal utstedes av et organ som tildeles myndighet fra departementet. Denne myndigheten er gitt Statens bygningstekniske etat. Det stilles også krav om registrering i et sentralt register som skal være åpent tilgjengelig. Dette registeret føres også av Statens bygningstekniske etat.

Der det etter tidligere bestemmelse i § 23 i tidligere forskrift for godkjenning av foretak for ansvarsrett er gitt sentral godkjenning for ansvarlig søker, prosjekterende og utførende for tre år, gjøres godkjenningen gyldig etter byggesaksforskriften § 13-4 inntil godkjenningen utløper, jf. byggesaksforskriften § 19-2.

7.2 § 22-2 Tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett

Paragraf 22-2 første ledd er i det vesentligste en videreføring av pbl.85 § 98 a andre ledd. Første og andre punktum er en synliggjøring av grunnlag for tilbaketrekking. I tråd med gjeldende rett er det foretatt en presisering av at sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, samt dersom foretaket ikke lenger innehar de nødvendige kvalifikasjoner som lå til grunn for godkjenningen.

Fjerde og femte punktum er direkte videreføringer av pbl.85 § 98 a andre ledd tredje og fjerde punktum.

Andre ledd gjelder varigheten av tilbaketrekking av sentral godkjenning, og er i det vesentligste en videreføring av pbl.85 § 98 a andre ledd andre punktum. Alternativet med å trekke tilbake godkjenningen for et bestemt tidsrom videreføres imidlertid ikke.

7.3 § 22-3 Lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett

Bestemmelsen i § 22-3 om lokal godkjenning må sammenholdes med kapittel 23 om ansvar i byggesaker. Bestemmelsen er en videreføring av tidligere forskrift for godkjenning av foretak for ansvarsrett § 16.

I første ledd gjøres det en henvisning til § 20-1 om tiltak der det er krav om ansvarlige foretak. Det framgår av § 22-3 første ledd tredje punktum at kommunen ikke lenger kan godkjenne kontrollforetak uten at foretaket har sentral godkjenning, jf § 23-7.

Paragraf 22-3 andre ledd er en videreføring av pbl.85 § 98 a tredje ledd første punktum.

Bestemmelsen i § 22-3 tredje ledd er en kodifisering av praksis, ved at ansvarlig søkers/tiltakshavers forslag til avgrensning og fordeling av ansvaret normalt skal legges til grunn, med mindre kommunen finner at tiltaket ikke er fullt ut belagt med ansvar, eller kvalifikasjonskravene for ett eller flere av de ansvarlige foretakene ikke er oppfylt.

Tredje ledd siste punktum er en presisering av rettslig status for vedtak om avslag på søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett. Ettersom avslaget berører det enkelte foretak, kan vedtaket påklages av foretaket, selv om søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett i utgangspunktet bare er en del av dokumentasjonen for søknaden om tillatelse til tiltaket.

7.4 § 22-4 Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett

Bestemmelsen i § 22-4 er i hovedsak en videreføring av flere bestemmelser i pbl.85 og tidligere forskrift for godkjenning av foretak for ansvarsrett som omhandler tilbaketrekking av lokal godkjenning.

I første ledd er det presisert at lokal godkjenning kan trekkes tilbake ved alvorlige overtredelser. Dette er sammenfallende med § 22-2 andre ledd om tilbaketrekking av sentral godkjenning. Lokal godkjenning for ansvarsrett kan trekkes tilbake i løpet av gjennomføringen av tiltaket. Første ledd tredje punktum er en videreføring av pbl.85 § 93 b nr. 3 tredje ledd siste punktum.

I andre ledd andre punktum presiseres bygningsmyndighetenes adgang til å gi advarsel, jf. tidligere forskrift for godkjenning av foretak for ansvarsrett § 20 nr. 3. Ut fra at en slik advarsel ikke har selvstendig rettslig virkning, er den ikke å anse som et enkeltvedtak som kan påklages.

Tredje ledd viderefører kommunens plikt til å rapportere advarsler og vedtak om tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett til den sentrale godkjenningsordningen.

7.5 § 22-5 Forskrifter om nærmere regler om godkjenning av foretak

Bestemmelsen i § 22-5 viderefører forskriftshjemmelen fra pbl.85 § 98a fjerde ledd. Byggesaksforskriften del 3 gir en nærmere beskrivelse av krav til foretakenes evne til å oppfylle bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og kan gjelde krav til foretakenes organisasjon og krav til kompetanse hos foretakene, basert på utdanning og praksis. Forskriften fastsetter forskjellige nivåer for godkjenning i forhold til vanskelighetsgrad og konsekvenser (tiltaksklasser), i tillegg til at den inneholder regler om saksbehandling av godkjenning og tilbaketrekking. Videre stilles det krav til foretakenes rutiner for oppfyllelse av krav i plan- og bygningslovgivningen. Krav til rutiner innebærer i tillegg at foretakene skal ha et system som ivaretar kravene, og som viser at systemet faktisk er i bruk.

8 Ansvar i byggesaker

I lovens kapittel 23 videreføres reglene i pbl.85 om ansvar i byggesaker, men med enkelte presiseringer og noen mindre tilføyelser. Kapitlet er blitt vesentlig utvidet i forhold til tidligere. Det som tidligere var regulert i forskrift, er nå er flyttet opp i lov. På samme måte er forskriften utvidet med det som tidligere har stått i veiledning. Kapitlet inneholder bestemmelser som presiserer de forskjellige aktørenes ansvar i byggesaken. Tiltakshaver har fullt ansvar overfor bygningsmyndighetene i de tilfeller han selv forestår tiltaket eller dersom deler av tiltaket ikke er belagt med ansvar. Når det gjelder opphør av ansvar for ansvarlige foretak, skjer dette i utgangspunktet ved ferdigattest. Kommunen får imidlertid nå adgang til å gi pålegg om retting av feil som er oppstått i prosjekteringen eller utførelsen til de ansvarlige foretakene i fem år etter at ferdigattest er utstedt. Denne regelen bringer ansvarsreglene mer i overensstemmelse med privatrettslige regler.

Egenkontroll opphører som eget ansvarsområde fra 1. juli 2010. I en overgangsperiode på ett år etter lovens ikrafttreden vil de obligatoriske kravene om uavhengig kontroll ikke gjelde, og heller ikke kravet om obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak, jf. res. 18. juni 2010 nr. 896. I denne perioden fortsetter uavhengig kontroll som krav bare der kommunen krever det. Når egenkontrollen opphører som eget ansvarsområde forutsettes det at alle ansvarlige foretak har rutiner for kvalitetssikring av sitt arbeid, og at disse rutinene inkorporeres i det ansvar den prosjekterende eller utførende påtar seg. Foretakene skal altså fortsatt kontrollere sitt eget arbeid som del av foretakets interne egenkontroll. Dersom det skal utføres uavhengig kontroll, kommer denne i tillegg til foretakenes egen kvalitetssikring. Foretakenes kvalitetssikring av eget arbeid skal kunne verifiseres og dokumenteres på forespørsel, for eksempel ved tilsyn.

8.1 § 23-1 Ansvar i byggesaker

Bestemmelsen i § 23-1 er ny i forhold til pbl.85 og presiserer ansvarsområdene og stadfester ansvarsplikten overfor bygningsmyndighetene. Krav om ansvarlige foretak gjelder bare for søknadspliktige tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav a - 1 i de tilfellene hvor dette er påkrevd, jf. §§ 20-1 andre ledd og 23-1 andre ledd første punktum. Krav om kontroll kan likevel også gjelde for tiltak etter § 20-2 der tiltakshaver er ansvarlig. Krav

om kontroll og ansvarlig kontrollerende gjelder således uavhengig av krav om ansvarlige foretak ellers.

Ansvarsplikten omfatter ikke ansvar for plansaker eller ansvar i forhold til annet regelverk, selv om det i mange saker også kreves tillatelse etter annet regelverk. Dette er likevel ikke noen egentlig del av ansvarsretten, bare et krav til søknaden. Det presiseres at begrepet «ansvar» ikke bare gjelder der det brukes ansvarlige foretak, men at det også omfatter tiltakshavers ansvar.

Første ledd andre punktum slår fast at ansvarlige i byggesaken inntar for at tiltaket blir i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av loven.

Andre ledd viderefører tiltakshavers ansvar i tråd med gjeldende rett, men presiserer plikten til å videreføre ansvaret til ansvarlige foretak i den utstrekning dette framgår av regelverket. Videreføringen kan gjelde for hele eller deler av tiltaket. Begrepet «videreføre» er brukt for å presisere at tiltakshaver fremdeles har primæransvaret. Han overfører altså ikke sitt ansvar fullstendig. Der det oppstår mangler eller uklarheter i ansvarsrettene, er det tiltakshaver, eventuelt gjennom ansvarlig søker, som har ansvaret for å bringe forholdet i orden, og kommunen kan i alle fall forholde seg til ham. Kravet om ansvarsrett for de forskjellige deler av tiltaket bestemmes av kommunen i forhold til tiltaksklasse og kvalifikasjoner, etter forslag fra tiltakshaver/søker.

Bestemmelsen i § 23-1 tredje ledd er en videreføring av bestemmelsen i tidligere saksbehandlingsforskrift § 13, som gir kommunen adgang til å unnta fra krav om ansvarsrett der dette er klart unødvendig.

8.2 § 23-2 Tiltakshaver

Bestemmelsen i § 23-2 er ny i forhold til pbl.85 og identifiserer hvem som regnes som tiltakshaver etter loven. For de søknadspliktige tiltak der det ikke stilles krav om ansvarlig foretak og tiltak som er unntatt søknadsplikt, er tiltakshaver fullt ut ansvarlig overfor kommunen. Kommunen skal ikke godkjenne tiltakshaver med mindre han selv søker ansvarsrett etter ordinære ansvarsregler. Skifte av tiltakshaver skal likevel meldes til kommunen. Dette gjelder særlig i de tilfeller der det ikke er ansvarlige foretak, og kommunen bare forholder seg til tiltakshaver, men også der det er ansvarlige foretak, ut fra at vedkommende har primæransvaret og dermed er adressat ved uklare ansvarsforhold, skifte av ansvarlige med mer.

Det vises til byggesaksforskriften § 12-1 hvor tiltakshavers ansvar utdypes.

8.3 § 23-3 Omfang og varighet av ansvaret til ansvarlige foretak

Bestemmelsen i § 23-3 er ny i forhold til pbl.85, og gjelder hovedsaklig kommunens behandling av søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett. Det presiseres at ansvaret bare gjelder i forhold til plan- og bygningslovgivningens krav og medfører etter første ledd et direkte ansvar overfor bygningsmyndighetene. Alle tiltak etter loven skal belegges med ansvar, og kommunen må påse at hele tiltaket er belagt med ansvar, det vil si om oversikten over ansvarsretter er dekkende for tiltaket. Oversikten skal framgå av gjennomføringsplanen som ansvarlig søker oppretter for tiltaket, jf. byggesaksforskriften

§ 5-3. Kommunen skal kreve ytterligere søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett der ansvaret er ufullstendig. Kommunen kan kreve ytterligere oppdeling av ansvaret, eventuelt bruk av eksternt kompetanse der det ansvarlige foretaket ikke har tilstrekkelig kompetanse, men kan ikke kreve sammenslåing av ansvar. Der det ikke er krav om at ansvaret skal videreføres til ansvarlige foretak, har tiltakshaver fullt ansvar for at krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven er oppfylt.

For en del tiltak er det tilstrekkelig at tiltakshaver selv har ansvar, jf. § 20-2, det vil si der det ikke er krav om lokal godkjenning for ansvarsrett i henhold til de kvalifikasjonskrav som stilles til ansvarlige foretak. Dette gjelder også selvbyggere, jf. § 23-8, jf. byggesaksforskriften § 6-8. Det anses ikke lenger nødvendig å opprettholde personlig godkjenning for andre enn selvbyggere. Andre ansvarlige enn tiltakshaver må dermed være godkjent som ansvarlig foretak.

Første ledd fjerde punktum presiserer at ansvaret også gjelder arbeid som gjøres av underleverandører, med mindre disse har fått selvstendig ansvarsrett. Begrepet underleverandør omfatter både prosjekterende, utførende og leverandører av produkter til byggverk. Det er i utgangspunktet tiltakshaver som sammen med de ansvarlige avgjør antallet ansvarlige foretak og i hvilken grad disse har ansvar for underleverandører. Kommunen kan derfor bare kreve annen oppdeling dersom et ansvarlig foretak ikke innehar nødvendige kvalifikasjoner, herunder oppfyller krav om system for prosjektorganisering og styring av underleverandører, eller det viser seg at ansvarsbeleggingen ikke er fullstendig.

Ansvaret opphører i prinsippet ved ferdigattest, jf. § 23-3 andre ledd. På dette tidspunktet opphører den direkte forbindelse mellom de ansvarlige foretak og kommunen, og byggesaken anses avsluttet. Etter denne tid vil pålegg fra kommunens side normalt gå til eier. Dersom det i ettertid oppdages alvorlige feil og mangler som har direkte sammenheng med ansvaret (dette gjelder også tiltakshavers ansvar), oppstiller imidlertid bestemmelsen en adgang for kommunen til å gi direkte pålegg til den ansvarlige i løpet av fem år etter at ferdigattest er gitt. Denne regelen er ment å bringe det offentligrettslige ansvaret i samme stilling som normalordningen etter entreprisekontraktene. Det vil på denne bakgrunn bli viktigere for foretakene at det utstedes ferdigattest, jf. § 21-10. Det nevnes at ferdigattest kan trekkes tilbake i medhold av forvaltningsloven § 35 dersom den er utstedt på uriktig grunnlag, for eksempel feil opplysninger om at kontroll er gjennomført.

8.4 § 23-4 Ansvarlig søker

Bestemmelsen i § 23-4 er en videreføring av gjeldende rett og er en forenkling av pbl.85 § 93 b. Det presiseres at ansvarlig søker er bindeleddet mellom tiltakshaver og kommunen, og at vedkommende (det vil si foretaket) overtar oppgaven med å påse at tiltaket er belagt med ansvar. Ansvarlig søker har også ansvaret for at det foretas tilstrekkelig kontroll der dette er påkrevd. Ansvaret er imidlertid begrenset til selve ansvarsbeleggingen. Forholdet mellom koordineringsansvaret til ansvarlig søker og det faglige ansvaret til ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende er dermed at ansvarlig søker skal se til at hele tiltaket er belagt med ansvar. Dette betyr å påse at alle behov for

ansvarsretter er fylt opp med ansvarlige foretak, og at de leverer erklæringer når arbeidet er utført, mens innholdet og gjennomføringen av arbeidet fullt og helt står for de ansvarliges egen regning. Det vises til byggesaksforskriften § 12-2 hvor ansvarlig søkers ansvar utdypes, blant annet når det gjelder utarbeiding av gjennomføringsplan.

8.5 § 23-5 Ansvarlig prosjekterende

Bestemmelsen i § 23-5 er en videreføring og forenkling av pbl.85 § 93b.

Bestemmelsens første ledd pålegger den prosjekterende ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Videre pålegges han å dokumentere hvilke forutsetninger og løsninger som er lagt til grunn for prosjekteringen. Dokumentasjonen skal sikre sporbarhet i forhold til krav gitt i eller i medhold av loven. Mange av de krav som det prosjekteres etter er funksjonsbaserte. For å oppnå godt grunnlag for kontroll og tilsyn er det derfor nødvendig at det fortløpende vurderes og dokumenteres hvilke forutsetninger som legges til grunn, og hvorfor de løsninger som er valgt anses å være tilfredsstillende. Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at prosjekteringen er i overensstemmelse med plan- og bygningslovgivningens krav. Kravet til kvalitetssikring skal ivareta dette. Alle ansvarlige har dessuten en generell plikt til å melde fra til kommunen om ulovligheter, og å ivareta grensesnitt mellom eget og andres fagområder.

Egenkontrollen av at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt, er en integrert del av foretakenes rutiner og system for kvalitetssikring og kvalitetsstyring, og skal dokumenteres i forbindelse med sentral og lokal godkjenning for ansvarsrett. Det skal framgå av rutineene til ansvarlig prosjekterende at nødvendig egenkontroll/ kvalitetssikring er foretatt for å dokumentere at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt. Kontroll utført av uavhengig ansvarlige kontrollforetak kommer altså i tillegg til dette, etter særskilte kriterier, se lovens kapittel 24. Tilsvarende gjelder for ansvarlig utførende.

Det presiseres i § 23-5 andre ledd at ansvarlig prosjekterende har ansvar for nødvendig prosjektering for sikringsarbeid under byggeprosessen. Der slikt arbeid forutsetter særskilt prosjektering, og dette ikke er gjort, kan ansvarlig utførende ikke starte arbeidet før dette kravet er ivaretatt. Bestemmelsen viser til § 28-2 om sikringstiltak ved byggearbeid med videre, som tilsvarende pbl.85 § 100.

Det vises til byggesaksforskriften § 12-3 hvor ansvarlig prosjekterendes ansvar utdypes, blant annet med hensyn til utarbeidelse av dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold.

8.6 § 23-6 Ansvarlig utførende

Bestemmelsen er en videreføring og forenkling av pbl.85 § 98.

Det presiseres i første ledd at ansvarlig utførendes ansvar er noe annerledes enn ansvaret til ansvarlig prosjekterende med hensyn til hvilke krav som stilles i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Slike krav skal først og fremst være ivaretatt i prosjekteringen, og ansvarlig utførendes ansvar er derfor i utgangspunktet begrenset til å utføre tiltaket i henhold til prosjekteringen. Ansvarlig utførende har likevel en aktsomhetsplikt dersom

han ser eller burde ha sett at prosjekteringen strider mot krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningslovgivningen. Dette innebærer at utførende ikke bare skal sette seg inn i prosjekteringsmaterialet, men også til en viss grad vurdere det opp mot den gitte byggetillatelsen. Aktsomhetsplikten vil i utgangspunktet være begrenset til en informasjonsplikt overfor ansvarlig søker og/eller tiltakshaver, eller til det ansvarlige kontrollforetaket. Ansvarlig utførendes ansvar gjelder i utgangspunktet bare innenfor det ansvarsområdet han har påtatt seg ansvar, men ved vesentlige mangler ved grensesnitt eller helheten som påvirker lovligheten av hans arbeid, og som han ser eller burde ha sett, vil det gjelde et tilsvarende aktsomhets- og informasjonskrav.

Også ansvarlig utførende har ansvar for kvalitetssikring/egenkontroll av at krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven og rammene for tillatelsen er oppfylt innenfor sitt ansvarsområde, som del av rutiner og systemkrav, på samme måte som ansvarlig prosjekterende. Det skal framgå av rutinene til ansvarlig utførende at nødvendig egenkontroll/kvalitetssikring skal foretas for å dokumentere at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt. Uavhengig kontroll utført av ansvarlige kontrollforetak kommer altså i tillegg til dette, etter særskilte kriterier, se lovens kapittel 24.

Det presiseres i § 23-6 andre ledd at også ansvarlig utførende har et ansvar for sikringsarbeid under byggeprosessen. Der slikt arbeid forutsetter særskilt prosjektering, og dette ikke er gjort, må ansvarlig prosjekterende melde fra om dette, og ansvarlig utførende kan ikke starte arbeidet før dette kravet er ivaretatt. Bestemmelsen viser til § 28-2 om sikringstiltak ved byggearbeid med videre, jf. pbl.85 § 100.

Det vises til byggesaksforskriften § 12-4 hvor ansvarlig utførendes ansvar utdypes.

8.7 § 23-7 Ansvarlig kontrollerende

Bestemmelsen i § 23-7 har ingen direkte parallell i pbl.85, men viderefører intensjonen i tidligere saksbehandlingsforskrift kapittel VIII.

Bestemmelsen presiserer i første ledd at kontrollforetaket, og dermed kontrollen, skal være uavhengig. Det vil si at det ved krav om uavhengig kontroll forutsettes bruk av eget ansvarlig kontrollforetak. Fra 1. juli 2011 kreves det obligatorisk sentral godkjenning for slike foretak. Det er bare for uavhengige kontrollforetak det stilles krav om obligatorisk sentral godkjenning, noe som har sammenheng med at det bør stilles like krav til slike foretak, og sikres nødvendig kvalifikasjonsnivå og uavhengighet. Nærmere kriterier om uavhengighet er beskrevet i byggesaksforskriften § 14-1.

Bortsett fra kravet om obligatorisk sentral godkjenning gjelder de vanlige ansvarsreglene for uavhengige kontrollforetak. Dette innebærer blant annet at det er tiltakshaver som velger kontrollforetak, og at kommunen bare kan avslå søknad om kontrollansvar dersom den har saklig grunn.

Når det gjelder innholdet i kontrollansvaret, som framgår av § 23-7 andre og tredje ledd, er bestemmelsen en videreføring og presisering av deler av pbl.85 § 97 nr. 1 første ledd. De ansvarlige kontrollforetakene må i tillegg til å kontrollere innholdet i arbeidet også kontrollere sammenhengen mellom prosjektering og utførelse der forskriften stiller krav

om det. Det ansvarlige kontrollforetaket må i tillegg til kontroll av prosjekteringen og/eller utførelsen, også vurdere foretakenes systemer for kvalitetssikring/egenkontroll av plan- og bygningslovgivningens krav, uten at dette medfører noen full revisjonsgjennomgang.

8.8 § 23-8 Forskrifter om ansvar

Første ledd er nytt, og gir hjemmelsgrunnlag for å gi forskrifter om ansvar og ansvarsrett. Det vises til byggesaksforskriften §§ 5-3 (gjennomføringsplan), 6-7 (Mulighet for bruk av ansvarlig foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2), 6-9 (tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett) samt byggesaksforskriften tredje del (godkjenning og ansvar) og byggesaksforskriften kapittel 14.

Andre ledd viderefører mulighetene i tidligere forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett § 17 nr. 2 om selvbygging av egen bolig og fritidsbolig. Det vises til byggesaksforskriften § 6-8.

9 Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak

Bestemmelsene om kontroll er vesentlig endret. Kontrollbegrepet skal etter ny plan- og bygningslov bare brukes om uavhengig kontroll. Begrepene kontroll og uavhengig kontroll skal heretter forstås i betydningen; uavhengig kontroll. Egenkontroll som selvstendig ansvarsrettsform etter loven oppheves, men inngår som generelt krav til foretakenes system for kvalitetssikring og kvalitetsstyring. Uavhengig kontroll utført av ansvarlig kontrollforetak kommer altså i tillegg til dette, etter særskilte kriterier, se lovens kapittel 24.

9.1 § 24-1 Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse

Bestemmelsen i § 24-1 erstatter delvis pbl.85 § 97. Etter første ledd skal foretakene gjennom sine rutiner, sin kvalitetssikring og sine systemer, sikre og dokumentere at krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven er fulgt. Uavhengig kontroll kommer i tillegg til dette.

Etter første ledd bokstav a blir uavhengig kontroll gjort obligatorisk for viktige og kritiske områder. Det gjøres eksplisitt oppmerksom på at bokstav a settes i kraft 1. juli 2011, jf. res. 18. juni 2010 nr. 896. Dette gjelder også for utdypende bestemmelser i byggesaksforskriften §§ 14-2 og 14-4 til 14-7. I mellomtiden vil byggesaksforskriften § 14-3 gjelde. Dette innebærer at det i overgangsperioden er kommunen som kan stille krav om uavhengig kontroll, noe som er en videreføring av gjeldende regler.

I første ledd bokstav b gis kommunen mulighet til å kreve uavhengig kontroll ut fra mer skjønnsmessige kriterier. I tillegg er det gitt en forskriftshjemmel i tredje ledd andre punktum, som skal benyttes i tilfeller hvor sentrale myndigheter finner grunn til å pålegge uavhengig kontroll på kort varsel. Det kan gis permante og midlertidige krav. Disse vil både være en instruks til kommunen og en direkte plikt til foretakene om uavhengig kontroll. Kravet kan imidlertid modereres gjennom unntakshjemmelen i andre ledd, som gir kommunen mulighet til å unnta fra kontroll. Forskrifter gitt etter denne

bestemmelsen er en forutsetning for å kunne stille krav om uavhengig kontroll. Kriterier for å gi slik forskrift defineres nærmere i byggesaksforskriften.

Krav om uavhengig kontroll kan gjelde deler av et tiltak, og uavhengig av ansvarsbeleggingen ellers. Dette innebærer at det kan kreves uavhengig kontroll etter kriteriene i § 24-1 selv om det ikke kreves ansvarlige foretak ellers, det vil for eksempel si der tiltakshaver selv står ansvarlig overfor kommunen. Der det ikke er krav om uavhengig kontroll, må det likevel føres en kontroll med at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt. Dette må skje gjennom foretakenes kvalitetssikring/egenkontroll. Dersom det ikke er ansvarlige foretak i tiltaket, er tiltakshaver selv ansvarlig for oppfyllelsen. Kriteriene for uavhengig kontroll har selvstendig betydning i forhold til ansvarsreglene. For ansvarlige kontrollforetak gjelder imidlertid ansvarsreglene ellers, jf. lovens kapittel 23.

Krav om uavhengig kontroll, enten det framgår direkte av lov og forskrift eller pålegges av kommunen etter første ledd bokstav b, innebærer at tiltakshaver er ansvarlig for at slik kontroll bestilles. Tiltakshaver kan selv bestille uavhengig kontroll i større omfang enn det som kreves av lovgivningen eller kommunen, for eksempel i forbindelse med større detaljering eller etter krav av kontraktsrettslig karakter.

Andre ledd gir en viss mulighet til å gjøre unntak for kravet om uavhengig kontroll. Slike unntak kan baseres på lokale forhold og lokal kunnskap for områder hvor kommunen føler seg trygg på at uavhengig kontroll ikke er nødvendig. Kommunen har adgang til å gjøre unntak fra krav om uavhengig kontroll. Adgangen framgår av byggesaksforskriften § 14-5.

9.2 § 24-2 Gjennomføring av kontroll

Bestemmelsen i § 24-2 er ny i forhold til pbl.85. Det gjøres eksplisitt oppmerksom på at denne bestemmelsen settes i kraft 1. juli 2011, i påvente av at et tilstrekkelig antall kompetente kontrollforetak med obligatorisk sentral godkjenning skal være på plass.

Gjennomføringen av kontrollen må tilpasses det enkelte tiltak, og reguleres nærmere i byggesaksforskriften §§ 14-6 til 14-8. I stedet for de tidligere kontrollplaner skal kontrolloppgavene og kontrollansvaret framgå av den plan for gjennomføring av tiltaket som ansvarlig søker lager, og det skal angis milepæler der kontrollen skal foretas.

Uavhengig kontrollerendes ansvar begrenser seg til å foreta en forsvarlig kontroll av de omforente kontrollpunktene.

Den gamle strenghetsnormen «pålitelighet og dugelighet» er opprettholdt, og tjener som utgangspunkt for graden av strenghet i gjennomføringen av kontroll. Ved tvil om foretaket har den nødvendige dugelighet og pålitelighet vil det kunne stilles strengere krav til kontrollen.

For tiltak der det er krav om uavhengig kontroll skal denne avsluttes med en sluttkontroll og en sluttrapport som blant annet viser avviksbehandlingen. For tiltak der det ikke er krav om uavhengig kontroll, skal de ansvarlige foretakene selv avgi samsvarserklæringer om at arbeidet er kvalitetssikret i henhold til plan- og bygningslovgivningens krav. For

tiltak der tiltakshaver selv er ansvarlig er det tilstrekkelig med erklæring fra ham om at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningslovgivningens krav.

Ansvarsreglene i kapittel 23 gjelder også for kontrollforetakene. Det innebærer at kontrollforetaket i henhold til tredje ledd har informasjonsplikt overfor kommunen dersom det ansvarlige prosjekterende eller utførende foretaket ikke retter påpekte feil. Dette gjelder forhold som etter kontrollforetakets oppfatning er feil. Det trenger ikke være objektivt avgjort at det foreligger feil. Kommunen kan trekke tilbake kontrollforetakets ansvarsrett og kreve nytt kontrollforetak dersom den finner saklig grunn til tilbaketrekking av kontrollansvaret. Det ansvarlige kontrollforetaket skal ha sentral godkjenning, jf. § 23-7. Sentral godkjenning skal gis til spesialiserte kontrollforetak. Ved lokal ansvarsrett må kontrollforetaket dokumentere uavhengighet i forhold til det foretaket som utfører det arbeidet som skal kontrolleres. Kriteriene for uavhengighet er nærmere angitt i byggesaksforskriften § 14-1.

Fjerde ledd gir departementet hjemmel til å gi ytterligere forskrift om gjennomføring av kontroll, se byggesaksforskriften §§ 14-6 og 14-7.

10 Tilsyn

Byggskaedomfanget tilsier økt innsats både når det gjelder bruk av (uavhengig) kontroll, tilsyn og oppfølging av ulovligheter. Det er på den bakgrunn gitt objektive krav om uavhengig kontroll, og kommunen kan i tillegg kreve uavhengig kontroll etter mer skjønnsmessige kriterier, for eksempel der lokale forhold tilsier det på grunn av hensynssoner eller lignende, eller særlige forhold ved tiltaket, kommunale innsatsområder med videre. Kommunens krav om uavhengig kontroll kommer altså i tillegg til de obligatoriske kravene.

Kommunens tilsyn gjelder uavhengig av kravene om kontroll, og kommunen kan velge å føre tilsyn i alle saker, uansett om det føres kontroll eller ikke. Mens kontrollen føres av uavhengige foretak, er det kommunen selv som står for tilsynet. Det er nå stadfestet sterkere krav om tilsyn, både i lov og forskrift, som korresponderer med tilsvarende krav om å følge opp ulovligheter.

Tilsyn og oppfølging av ulovligheter er altså deler av kommunens oppgaver, i tillegg til saksbehandlingen for øvrig. Selv om disse oppgavene til en viss grad kan gå over i hverandre, er det likevel viktig overfor de berørte parter at kommunen er tydelig med hensyn til hvilke oppgaver den utfører. Mens søknadsbehandling for eksempel krever et minimum av dokumentasjon fra tiltakets side, kan kommunen i kraft av sin tilsynsmyndighet kreve den dokumentasjonen den ønsker. Det er derfor viktig å være tydelig på hvilken rolle kommunen har til enhver tid.

Kommunens generelle tilsynsplikt er hjemlet i lovens kapittel 25, som inneholder to bestemmelser, § 25-1 om tilsynsplikt og § 25-2 om tilsynets innhold. Den nye plan- og bygningsloven har også flere spesialregler om tilsyn, blant annet § 31-7 hvor kommunen gis adgang til å føre tilsyn med eksisterende bebyggelse, jf. rundskrivet kapittel 16, og § 29-7 første ledd hvor Statens bygningstekniske etats adgang til å føre produkttilsyn hjemles jf. byggteknisk forskrift § 3-13. Det kan for øvrig føres tilsyn med alle forhold i en

byggesak, på alle stadier av saken, og med de metoder og den intensitet kommunen selv ønsker.

Tilsynsplikten framgår også av lovens fellesbestemmelser i kapittel 1, se § 1-4 første ledd. Det vises til Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09 om ikraftsetting av ny plandel i plan- og bygningsloven punkt 2.3. Samlet sett er altså tilsynsplikten nå forsterket og synliggjort i forhold til pbl.85. Tilsynsreglene er utdypet i byggesaksforskriften §§ 15-1 - 15-3, med krav om at kommunen skal ha strategi for sin tilsynsvirksomhet. Det skal skrives rapport for de enkelte tilsyn som skal sendes berørte parter, og kommunen får dessuten en tidsavgrenset plikt til å ha fokus på visse temaer i sin tilsynsvirksomhet.

10.1 § 25-1 Tilsynsplikt

Bestemmelsen i § 25-1 er ny i forhold til pbl.85.

Bestemmelsen fastsetter i første ledd en tilsynsplikt, uten å fastsette klare kriterier eller mål for omfanget, fordi dette i overveiende grad vil være avhengig av kommunal praksis, kompetanse og ressurser. Det presiseres at kommunen kan føre tilsyn i saker der det ikke forekommer ansvarlige foretak, det vil si der ansvaret ligger hos tiltakshaver. Det kan også føres tilsyn med underleverandører (underrådgivere/underentreprenører).

Omfanget av tilsyn er i andre ledd beskrevet som at kommunen skal kunne avdekke regelbrudd. Som nevnt over kan dette gå over i ulovlighetsoppfølging, men innholdet i tilsynet har først og fremst preventive hensyn, i tillegg til at tilsynet også har dialog som hensikt. Tilsyn trenger derfor ikke være basert på særskilte indikasjoner om ulovligheter, men kan gjennomføres på basis av valgte innsatsområder, statistisk tilfeldig utvelgelse og så videre. Bestemmelsen er utformet som en generell norm, og gir ikke kommunen noen plikt til å undersøke alle byggesaker for å vurdere om det finnes ulovligheter. Den gir heller ikke grunnlag for erstatningskrav dersom kommunen ikke oppdager ulovligheter. Det presiseres at ansvaret for at tiltak er i overensstemmelse med plan- og bygningslovgivningens krav som en klar hovedregel ligger hos tiltakshaver.

På noen områder blir tilsynsplikten konkretisert. Disse områdene gjelder der det allerede er gitt pålegg, og der kommunen blir oppmerksom på ulovligheter som går ut over det rent bagatellmessige. Dette viser at det ikke er noe klart skille mellom tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Intensjonen er at kommunen uansett skal følge opp ulovligheter. Tilsynet angir her kommunens undersøkelse, mens oppfølgingen gjerne blir bruk av sanksjoner etter kapittel 32, advarsler eller tilbaketrekking av ansvarsrett, eller avslag på søknader om tillatelser eller ferdigattest.

I tillegg gir bestemmelsen kommunen plikt til å føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift fra Kommunal- og regionaldepartementet. I byggesaksforskriften § 15-3 er det angitt tidsavgrensede områder for tilsyn. Dette gjelder avfallshåndtering og sluttdokumentasjon i to år fra 1. januar 2011, deretter universell utforming og energieffektivitet i to år fra 1. januar 2013.

Ingen av disse konkretiserte pliktene for kommunen utgjør noe mer enn en generell norm, og gir ikke grunnlag for erstatningskrav overfor kommunen.

I § 25-1 tredje ledd er det presisert at kommunen kan samarbeide med andre om tilsynet. Det vil først og fremst gjelde andre kommuner, der interkommunalt tilsyn vil kunne være en hensiktsmessig form. Med «andre instanser» menes andre offentlige myndigheter, bransjeorganisasjoner, forskningsmiljøer og så videre. Det bør vises tilbakeholdenhet med å trekke inn andre foretak i utøvelsen av tilsynet; det må i så fall gjøres som bruk av sakkyndig bistand etter § 25-2 andre ledd der tilsynet viser at tiltaket har vesentlig svikt. Det bør i slike tilfeller unngås å gjøre bruk av konkurrerende foretak. Det presiseres at tilsynet er en kommunal oppgave som ikke kan privatiseres, i motsetning til kontrollfunksjonen.

10.2 § 25-2 Tilsynets innhold

Bestemmelsen i § 25-2 er ny i forhold til gjeldende rett, men inneholder noe av § 97 i pbl.85.

Bestemmelsens første ledd presiserer kommunens frihet i tilsynsmetode, omfang og intensitet. Det kan føres tilsyn med alle forhold i en byggesak, og det kan føres tilsyn med alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningslovgivningen, både de søknadspliktige og de ikke søknadspliktige, og uansett om de er belagt med ansvar eller ikke.

Innenfor rammen av § 29-7, jf. byggteknisk forskrift § 3-13, kan Statens bygningstekniske etat føre nødvendig tilsyn med produkter. Bestemmelsen angir en ramme for vurdering av tilsyn med for eksempel takstoler, baderomskabiner, grunnmurselementer og annen modulbygging som ligger i grenselandet mellom bygging og produkter. Slikt tilsyn vil først og fremst gjelde produktdokumentasjon som skal vise overensstemmelse med norske forskriftskrav, og må avpasses i forhold til produktkontroll og produktansvar. I tillegg vil tilsynet naturligvis gjelde monteringsanvisninger og selve monteringen.

Selv om tilsynsplikten i utgangspunktet ikke omfatter plan- og bygningslovens planbestemmelser, jf. § 25-1 første ledd, som sier «tilsyn i byggesaker», kan kommunen føre tilsyn med at overordnede forhold og krav er ivaretatt i den enkelte sak, for eksempel byggeforbudet i § 1-8, planbestemmelser om utnyttelse, utforming, herunder universell utforming, plassering, utearealer og så videre.

Andre ledd angir at tilsynet gjelder byggesaken, men kan også utføres inntil fem år etter at ferdigattest er gitt, jf. ny bestemmelse i § 25-2 andre ledd og § 23-3 andre ledd om at det kan gis pålegg til de ansvarlige inntil fem år etter ferdigattest, og at ansvarlige foretak plikter å oppbevare dokumentasjon i fem år.

Etter bestemmelsens andre ledd tredje punktum skal kommunen utarbeide en sluttrapport for hvert tilsyn som gjennomføres, jf. byggesaksforskriften § 15-2. Dersom tilsynet berører grunnlaget for sentral godkjenning for ansvarsrett, skal kopi av rapporten sendes til Statens bygningstekniske etat.

Etter bestemmelsens tredje ledd kan kommunen rekvirere sakkyndig bistand eller utføre tekniske prøver for tiltakshavers regning, noe som er en delvis videreføring av pbl.85 § 97 nr. 2 og 3. Dersom det framgår av kommunens forskrift om gebyr kan tiltakshaver også avkreves gebyr for sakkyndig bistand.

Bestemmelsen i § 25-2 fjerde ledd er ny i forhold til pbl.85 og angir at departementet i forskrift kan gi nærmere bestemmelser om hvordan tilsyn skal gjennomføres, og på hvilke områder. Forskriftsbestemmelser om dette er som nevnt gitt i byggesaksforskriften §§ 15-1 (Strategi for tilsyn), 15-2 (Tilsynsrapporter) samt § 15-3 (Tidsavgrenset krav om tilsyn).

11 Opprettelse og endring av eiendom

Bestemmelsen i § 26-1 viderefører i hovedsak pbl.85 § 63 med noen mindre endringer.

Bestemmelsen fastsetter materielle regler for opprettelse og endring av eiendom. Med opprettelse av eiendom menes opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn ti år. Bestemmelsen setter forbud mot slike tiltak dersom det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan. Bestemmelsen gjelder tilsvarende ved endring av eksisterende eiendomsgrenser. Med basis i eksisterende og forslag til nye eiendomsgrenser, må bygningsmyndighetene foreta en nærmere vurdering av om det vil oppstå forhold som strider mot plan- og bygningslovens regler.

Det kan fortsatt være hensiktsmessig å bruke «deling» og «fradeling» som begreper knyttet til de søknadspliktige eiendomsdannelsestiltakene i § 20-1 første ledd bokstav m. I tillegg til tiltak som gjelder opprettelse av ny eiendom, omfatter bestemmelsen også søknadspliktige tiltak som gjelder endring av eiendomsgrenser, det vil si det som er kalt arealoverføring i lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering.

Hvilke materielle regler som gjelder ved opprettelse og endring av eiendom følger av de enkelte lovbestemmelser, forskrift og arealplaner. Det følger blant annet av § 27-4 at det er et vilkår for tillatelse at byggetomta er sikret lovlig atkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel, jf. pbl.85 § 66 nr. 1, og av § 27-2 at bortleding av avløpsvann er sikret, jf. pbl.85 § 66 nr. 2. I planvurdert strøk fastlegger § 18-1 første ledd kravene til veiforbindelse, jf. pbl.85 § 67. Forutsetningen er at tillatelse bare kan gis dersom opparbeidet og godkjent vei fører til og langs den siden av byggetomta hvor eiendommen har sin atkomst. Bestemmelsen i § 28-1 første ledd setter som vilkår for tillatelsen at det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. pbl.85 § 68.

Arealplaner er også bindende for fradeling, slik at fradeling til formål som strider mot gjeldende plan er forbudt, og er en eiendom bebygd, må det for eksempel påses at tomtegrensen legges slik at arealplanens bestemmelser om grad av utnytting kan bli oppfylt.

Fordi adgangen til å ha kommunale vedtekter er fjernet, er uttrykket «vedtekt» fjernet i § 26-1 første punktum.

Paragraf 26-1 siste punktum tilsvarer i hovedtrekk pbl.85 § 63. Bestemmelsen får anvendelse der eiendommen som søkes delt er regulert til bebyggelse, slik at planens arealdisponeringskrav er oppfylt. Ved behandlingen av delesøknaden må det foretas en konkret vurdering av om de eiendommer som opprettes eller endres, er egnet til bebyggelse på grunn av størrelse eller form. Vurderingen etter siste punktum må i første

rekke knyttes til vilkårene i § 28-7 første og andre ledd, jf. pbl.85 § 69. Bestemmelsen stiller bestemte krav til utearealets størrelse ved bygging på tomta. På delingsstadiet må kommunen påse at tomta er tilstrekkelig stor og med en slik form at kravene i § 28-7 kan oppfylles innenfor de fastlagte tomtegrenser. Bygningsmyndighetene må derfor ved vurderingen av delingssøknaden ha en oppfatning om framtidig husplassering på tomta og størrelsen på framtidig bebyggelse. Husplasseringen er også bundet av byggelinjer fastsatt i gjeldende arealplan og avstandsbestemmelsene i § 29-4, jf. pbl.85 § 70.

Det er nå uttrykkelig presisert at også plassering av tomta skal vurderes. Det antas at dette i realiteten også har ligget innenfor ordlyden tidligere, uten at det er uttrykt eksplisitt.

Det er presisert i Ot.prp. nr. 70 (2004 – 2005) at forutsetningen om at det ikke blir laget tomter som er mindre vel skikket til utbygging, også må gjelde i forhold til arealoverføring og opprettelse eller endring av anleggseiendom. Det er videre påpekt at i forhold til anleggseiendom, må tomt forstås som det stedet og det volumet konstruksjonen skal fylle.

Uttrykket «etter kommunens skjønn» er fjernet for å presisere at det ikke skal være opp til kommunens frie skjønn å vurdere om en tomt er uegnet til bebyggelse. Denne vurderingen skal domstolene kunne prøve fullt ut. Vurderingstemaet i pbl.85 § 63 om en tomt er «mindre vel skikket» til bebyggelse er endret til «uegnet». Endringen er gjort med sikte på modernisering av språket uten realitetsendring.

12 Tilknytning til infrastruktur

Det gjort noen mindre endringer i kravene til tilknytning til infrastruktur i forhold til gjeldende rett. Krav om vannforsyning ved opprettelse eller endring av eiendom og krav om sløkkevann stilles nå direkte i loven. Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret på tilsvarende måte som etter pbl.85 § 66 nr. 1.

Lov av 13. mars 1981 nr. 06 om vern mot forurensninger og om avfall (Forurensningsloven) § 23 om rett til å ekspropriere tilgang til eksisterende privat avløpsledning er tatt inn i plan- og bygningsloven.

Kommunen kan fortsatt kreve tilknytning til fjernvarmeanlegg, men fastsettelse av tilknytningsplikt for konsesjonsområdene skjer gjennom planvedtak i stedet for vedtekt. I tillegg innføres en ny bestemmelse som gir kommunen mulighet for å unnta fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom tiltakets energiløsning er mer miljøvennlig.

12.1 § 27-1 Vannforsyning

Bestemmelsen i § 27-1 svarer hovedsakelig til pbl.85 § 65 med noen mindre endringer i forhold til gjeldende rett.

De krav kommunen tidligere kunne stille i vedtekt, framgår nå av første ledd, slik at det stilles krav direkte i loven om vannforsyning ved opprettelse eller endring av eiendom for bebyggelse, og om sløkkevann. Det framgår også av første ledd andre punktum at rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles

privat ledningsnett, skal være sikret på tilsvarende måte som i pbl.85 § 66 nr. 1. Videre er uttrykket «tilfredsstillende» erstattet med «forsvarlig», uten at endringen er ment å innebære en realitetsendring.

Andre og tredje ledd er en videreføring av pbl.85 § 65 andre og tredje ledd, med unntak av at uttrykket «særlige grunner» i andre ledd erstattes med «særlige hensyn». Dette er ikke ment å medføre noen realitetsendring i forhold til gjeldende rett.

Siste ledd tilsvarer den del av pbl.85 § 92 som omfatter vannforsyning.

12.2 § 27-2 Avløp

Bestemmelsen i § 27-2 svarer hovedsakelig til pbl.85 § 66 nr. 2. Det er gjort noen mindre endringer og foretatt noen presiseringer i forhold til gjeldende rett.

I første ledd er kravet om når godkjent avløpsordning skal være sikret endret fra «blir satt i gang» til «blir godkjent», for å presisere at dette skal være på plass før det blir gitt tillatelse til deling av eiendom eller oppføring av bygning. Andre punktum er en videreføring av pbl.85 § 66 nr. 1 om at rettighet til å føre vannledning over annen eiers grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret på tilsvarende måte som for veg.

Andre ledd første punktum er en videreføring av pbl.85 § 66 nr. 2 andre ledd første punktum. Uttrykket «særlige grunner» er erstattet med «særlige hensyn». Dette medfører ingen realitetsendring i forhold til gjeldende rett.

Tredje ledd er en videreføring av pbl.85 § 66 nr. 2 tredje ledd, med en noe endret ordlyd som tilsvarer ordlyden i pbl.85 § 65 fjerde ledd.

Fjerde ledd tilsvarer den del av pbl.85 § 92 som omfatter avløp.

Femte ledd er en kodifisering av gjeldende rett. Første punktum krever at tilfredsstillende overvannssystem for avledning av grunn- og overvann må være sikret før det gis tillatelse til oppføring av bygning. Andre punktum stiller krav om vedlikehold av bestående byggverk for å opprettholde tilfredsstillende bortledning av overflatevann. Kravene gjelder ikke ubebygde eiendommer.

12.3 § 27-3 Tilknytning til eksisterende private anlegg

Bestemmelsen i § 27-3 er basert på forurensningsloven § 23, men er utvidet til også å omfatte vannanlegg. Interesseavveiningen vil ligge til plan- og bygningsmyndigheten, mens det ved skjønn tas stilling til erstatningen etter de regler som er fastsatt i bestemmelsen. Skjønn skjer ved lensmannsskjønn, jf. § 16-12. Der anleggsutgiftene for det eksisterende anlegget ikke kan bringes på det rene, må disse fastsettes skjønnsmessig. Utgiftene fordeles i samsvar med bestemmelsene i § 18-8. Der tilknytning til privat vannanlegg skjer i overensstemmelse med § 27-3, vil partene kunne gjøre opp ved skjønn etter bestemmelsen eller etter alternativene i lov av 24. november 2000 nr. 82: Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) § 31.

12.4 § 27-4 Atkomst

Bestemmelsen i § 27-4 svarer hovedsakelig til pbl.85 § 66 nr. 1. Det er foretatt noen presiseringer i forhold til gjeldende rett.

Første ledd er i utgangspunktet en videreføring av pbl.85 § 66 nr. 1 første ledd. Ordlyden i innledende setning er endret noe, og utformet identisk med formuleringen for avløp, det vil si at uttrykket «Eiendommen kan bare deles eller bebygges» erstattes med «Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent». Det vil si at uttrykket «blir satt i gang» også her erstattes med «blir godkjent», og det vises til at avløpsordning skal være sikret før delingstillatelsen eller rammetillatelsen gis.

Andre ledd er en videreføring av pbl.85 § 66 nr. 1 andre ledd.

12.5 § 27-5 Fjernvarmeanlegg

Paragraf 27-5 første ledd viderefører den sentrale delen av pbl.85 § 66a, slik at kommunen har anledning til å fastsette tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg. Vedtektshjemmelen erstattes imidlertid med en adgang til å bestemme tilknytning i plan, jf. §§ 11-9 nr. 3 og 12-7 nr. 8. Det forutsettes som tidligere at anlegget er konsesjonsbehandlet. Formuleringen er endret fra «bygninger» til «byggverk», ettersom også andre tiltak kan ha varmeanlegg.

Andre ledd er et unntak fra første ledd for tilfeller hvor det ut fra miljøhensyn ikke er hensiktsmessig å kreve tilknytning. Kommunen kan gjøre unntak fra tilknytningsplikten i de tilfellene der vilkåret er miljømessig bedre oppfylt. Det er opp til tiltakshaver å dokumentere at alternative løsninger er miljømessig bedre.

Kommunen må vurdere om forhold i det konkrete byggeprosjektet tilsier unntak, f.eks. fordi bygget er oppført som passivhus. Også forhold utenfor byggverket, som tilknytning til et nærvarmeanlegg for nabolaget, vil kunne tas hensyn til. Ved vurderingen av om en løsning er miljømessig bedre skal det også tas hensyn til kostnadene for løsningen, selv om prosjektøkonomiske betraktninger ikke ligger innenfor en språklig forståelse av selve uttrykket «bedre miljømessig løsning». Kommunen kan legge vekt på en vurdering av energiløsningens økonomiske betydning i byggets livsløp.

12.6 § 27-6 Forskrifter om tilknytning

Bestemmelsen i § 27-6 er ny, og oppstiller en hjemmel for å gi forskrifter til utfylling av bestemmelsene i kapittel 27. Det er gitt bestemmelser om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i byggteknisk forskrift § 14-8.

13 Krav til byggetomta og ubebyggt areal

Det er gjort innstramminger i utformingskravene til bygninger, anlegg og uteområder slik at de ikke gjennom sin utforming fører til utestenging av personer med nedsatt funksjonsevne. Det stilles krav om universell utforming i nye tiltak, både til bygninger, konstruksjoner og anlegg. De konkrete kravene framgår av byggteknisk forskrift.

Det er innført en hjemmel for å gi forskrift med krav om oppgradering av eksisterende byggverk med tilhørende utearealer til å tilfredsstille kravene til universell utforming, samt en bestemmelse som gir hjemmel til å innføre egne forskrifter om at bestemte bygningstyper skal oppgraderes til å være universelt utformet innen en bestemt tidsfrist.

Håndheving av reglene vil høre under bygningsmyndighetenes generelle oppgaver. Unnlatelse av å oppfylle kravene for de tiltak som omfattes av reglene, vil rammes av de samme sanksjoner som andre overtredelser av plan- og bygningslovgivingen.

13.1 § 28-1 Byggegrunn, miljøforhold med videre

Bestemmelsene i § 28-1 viderefører i all hovedsak pbl.85 § 68 om hvordan tiltakshaver skal sikre at tomt som kan være utsatt for fare eller ulempe som følge av natur- eller miljøforhold ikke blir bebyggt uten at det er foretatt forsvarlig sikring.

Første og andre ledd er en videreføring av pbl.85 § 68, slik at § 28-1 er en materiell bestemmelse, som danner en selvstendig avslagshjemmel. Etter § 4-3 er kommunen pålagt å påse at det gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser i forbindelse med planer for utbygging. Planene kan også inneholde hensynssoner etter § 11-8, jf. § 12-6, som setter nærmere vilkår for utbygging i sonen.

Bestemmelsen er en videreføring av den nedre terskel som er dannet i rettspraksis for når en fare anses som vesentlig nok til at § 28-1 første ledd kommer til anvendelse. Vanskelige naturforhold er ikke uten videre omfattet av § 28-1 første ledd. «Tilstrekkelig sikkerhet» gir anvisning på en konkret vurdering av risikomomentene.

Bestemmelsen gjelder også ved opprettelse av ny eiendom etter bestemmelsens andre ledd. Det er foretatt en endring i forhold til pbl.85, slik at kommunen, om nødvendig, skal nedlegge midlertidig forbud mot tiltak for områder som ikke har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller ulempe. Dette kan igjen være tidsubestemt. Dette er en endring fra gjeldende rett hvor bestemmelsen kun gir uttrykk for en «kan»-regel, som likevel blir ansett som plikt. Bestemmelsen supplerer § 13-1. Kravene til igangsetting av regulering etter § 13-2 gjelder ikke for midlertidig forbud mot tiltak nedlagt etter bestemmelsen i § 28-1 andre ledd.

Dersom bygningsmyndighetene stiller særlige krav til byggegrunn, bebyggelse, uteareal og om sikringstiltak som alternativ til å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak, må slike vilkår ha direkte sammenheng med den foreliggende fare eller ulempe. Kravet til «nødvendige sikringstiltak» er nytt og er en presisering av gjeldende rett.

Forskriftshjemmelen i tredje ledd er ny og innebærer at det i forskrift kan åpnes for at kommunen kan tillate bygging i fareområder under helt spesielle omstendigheter. Forskrift om endring i forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk av 03. september 2009 § 7-32 erstattes av byggteknisk forskrift § 7-4. Med «sikringstiltak» menes blant annet system for varsling og evakuering.

13.2 § 28-2 Sikringstiltak ved byggearbeid med videre

Bestemmelsen i § 28-2 er i hovedsak en videreføring av pbl.85 § 100. Endringen i overskriften er kun gjort for å få samsvar med innholdet i bestemmelsen.

Det er tiltakshaver og/eller ansvarlig utførende og prosjekterende som har ansvaret for at bestemmelsen overholdes. Virkekretsen i bestemmelsens første ledd vil etter endringen også omfatte ansvarlig prosjekterende. Med «offentlig trafikk» i første ledd menes at framkommelighet også må sikres for myke trafikanter og personer med nedsatt funksjonsevne ved at det ikke oppstår barrierer.

Sikringstiltak skal være truffet i forkant av arbeidets oppstart, men ordlyden i andre ledd begrenser ikke kommunenes adgang til å gi pålegg også under selve byggearbeidet. Dersom behovet for å gi et slikt pålegg er en følge av ny kunnskap om omstendigheter som ikke forelå på det tidspunktet det ble gitt byggetillatelse, eller dersom behovet oppstår som følge av naturgitte endringer i omgivelsene, vil det også kunne gis pålegg. Av hensyn til de uforutsette byrdene slike pålegg kan innebære for tiltakshaveren, bør bygningsmyndighetene likevel være tilbakeholdne med å gi slike pålegg. Bestemmelsen tar ikke sikte på å etablere erstatningsansvar for kommunen. Generelt kan det sies at slikt ansvar bare vil kunne påregnes i tilfeller hvor det må ha vært åpenbart at pålegg burde ha vært gitt for å unngå skade, og da etter en vanlig erstatningsrettslig skyldregel.

13.3 § 28-3 Tiltak på nabogrunn

Bestemmelsen i § 28-3 erstatter pbl.85 § 101. Ordlyden i første ledd innebærer en endring av gjeldende rett, ved at det økonomiske ansvaret nå ligger på den berørte eiendom, samtidig som naboeiendommene må akseptere at nødvendige tiltak blir foretatt.

Bestemmelsen føres innholdsmessig tilbake til slik den var å forstå før endringen ved lov 5. mai 1995 nr. 20. I ordlyden er det foretatt en mindre språklig endring ved at «etter kommunens bestemmelse» er erstattet av «kommunen kan tillate at», uten at dette er ment å innebære noen realitetsendring. Etter § 28-3 første ledd kan kommunen nå gi tillatelse til tiltak på nabogrunn slik at den berørte kan gjøre inngrep i naboeiendommen for å beskytte sin egen eiendom mot fare for skade.

Andre, tredje og fjerde ledd er en videreføring av pbl.85 § 101 nr. 2 og 3, mens andre ledd andre punktum er en videreføring av pbl.85 § 106 nr. 3. Kravet om varsling i § 101 nr. 3 første ledd videreføres ikke, da plikten følger av forvaltningsloven.

Fjerde ledd andre punktum er endret for å komme i samsvar med første ledd.

Kostnadsdekningen fastsettes ved skjønn etter skjønnssprosessloven, for å forenkle saksbehandlingen, jf. § 16-12.

Bestemmelsen i § 28-3 gjelder både for eksisterende byggverk og i forbindelse med nye byggetiltak.

13.4 § 28-4 Sikring ved gjerde

Bestemmelsen i § 28-4 er i hovedsak en videreføring av pbl.85 § 103. Overskriften er endret for å dekke innholdet i bestemmelsen. Begrepet «innhegning» er byttet ut med «gjerde» da dette også omfatter innhegning (lette konstruksjoner).

Bestemmelsens første ledd viderefører pbl.85 § 103 nr. 1 første ledd første alternativ om gjerdeplikt i tettbygd strøk. Ettersom hjemmelen for kommunale vedtekter oppheves og erstattes av planbestemmelser, innebærer dette at kommunen i plan kan bestemme

hvorvidt det skal kreves gjerde utenfor tettbygd strøk. Kommunens hjemmel i pbl.85 § 103 nr. 1 tredje ledd for å kreve beplantning i stedet for gjerder videreføres ikke, men kravet kan imidlertid gis som vilkår til dispensasjon i områder der det er gjerdeplikt etter første ledd.

Andre ledd om fritak for gjerdeplikt er en videreføring av pbl.85 § 103 nr. 2. Ordlyden er forenklet uten realitetsendring. Bestemmelsen gjelder permanent, og må dermed avgrenses mot § 28-2 som kun gjelder for byggeperioden. Med hjemmel i § 28-5 kan kommunen påby gjerde på fellesarealer dersom eiendommens terrengforhold ellers medfører fare for fallskader.

Tredje ledd er en videreføring av relevant del av pbl.85 § 92 første ledd.

Hensynet bak bestemmelsen i pbl.85 § 103 nr. 1 andre ledd om kommunens adgang til å kreve gjerde mot nabotomt ivaretas av lov om grannegjerde av 5. mai 1961, og videreføres ikke.

13.5 § 28-5 Orden på og bruk av ubebygd areal. Sikringstiltak ved byggverk med videre

Bestemmelsen i § 28-5 er en delvis videreføring av pbl.85 § 104. Bestemmelsens virkeområde er utvidet til å omfatte ubebygd areal uavhengig av om området er å anse som tett- eller spredtbygd. Området må imidlertid være bebygget, hvilket innebærer en utvidelse fra den gjeldende formuleringen «tettbygde områder». Bestemmelsen pålegger eier plikt til å holde ubebygd areal i ryddig og ordentlig stand. Begrepet «ubebygd» omfatter ikke bare tomter som i sin helhet er ubebygd, men også ubebygde deler av en bebygd tomt. Kravet gjelder uavhengig av om eiendommen er regulert til byggeområde i plan. Bestemmelsen utfyller § 30-2 første ledd om at eier skal sørge for at byggverk og virksomhet som omfattes av plan- og bygningsloven skal holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom. Tredje punktum viderefører pbl.85 § 104 tredje punktum som omhandler tilfeller hvor sikring er nødvendig fordi det antas å foreligge særlig fare.

13.6 § 28-6 Sikring av basseng, brønn og dam

Bestemmelsen i § 28-6 er i det vesentligste en videreføring av pbl.85 § 83. Ordlyden i første ledd er justert, slik at første punktum om sikring av basseng og brønn utformes generelt til å gjelde sikkerhet for alle personer.

Andre ledd er en videreføring av pbl.85 § 83 andre ledd.

Tredje ledd er en videreføring av forskriftshjemmel.

13.7 § 28-7 Den ubebygde del av tomta. Fellesareal

Bestemmelsen i § 28-7 er en delvis videreføring av pbl.85 § 69.

Første ledd er en forskriftshjemmel for nærmere beskrivelse av krav til universell utforming av uteområder, herunder utforming av opparbeidede utearealer rettet mot publikum, større fellesarealer for boligbygninger, skolegårder, og andre opparbeidete

arealer rettet mot større grupper mennesker, jf. begrepet «innenfor sin funksjon» i første ledd. Det vises til byggt teknisk forskrift § 8-2.

Andre ledd første punktum erstatter pbl.85 § 69 nr. 1 andre punktum. Grad av utnytting, minste uteoppholdsareal med videre vil etter hvert være fastsatt i enten kommuneplanens arealdel eller gjeldende reguleringsplan. For de tilfeller hvor dette fortsatt ikke er gjort, gir bestemmelsen kommunen anledning til å nekte det omsøkte tiltaket oppført fordi det etter kommunens vurdering ikke gir de som skal bebo eiendommen tilstrekkelig areal til uteopphold, parkering med videre. Begrepet «uteareal» omfatter i denne bestemmelsen også atkomst.

Enkelte deler av pbl.85 § 69 nr. 1, blant annet kravene til tilfredsstillende lysforhold og brannsikring, er overført til andre bestemmelser, jf. kapittel 29.

Andre ledd tredje punktum viderefører pbl.85 § 69 nr. 2, og må ses i sammenheng med kommunens adgang etter § 12-7 til å gi nærmere reguleringsbestemmelser om utforming av uteområder.

Tredje ledd viderefører i det vesentligste pbl.85 § 69 nr. 4, dog slik at hjemmelen gir anledning til å gi planbestemmelser om frikjøp, ettersom adgangen til å fastsette vedtekter oppheves.

I tredje ledd siste punktum oppstiller kriterier for bruken av frikjøpsordningen. Det presiseres at midler innbetalt til opparbeiding av parkering må benyttes til dette formålet.

Fjerde ledd erstatter pbl.85 § 69 nr. 5. Alle krav i bestemmelsen kan stilles ved bruksendring. Kravene må ha sammenheng med den bruk det søkes endret til, og hvilke endringer dette innebærer i forhold til eksisterende bruk.

Femte ledd gir departementet mulighet til å gi forskrifter om bestemmelsens anvendelse, særlig om bestemmelsens rekkevidde med hensyn til bruk av uteareal. Forskriften kan også gjelde midler som er innbetalt til parkering. Det vises til byggt teknisk forskrift § 8-9.

13.8 § 28-8 Forskrifter om ivaretagelse av miljø

Bestemmelsen i § 28-8 er en ny forskriftshjemmel, for å kunne gi nærmere bestemmelser om ivaretagelse av miljøhensyn generelt og gjennomføre krav som vil følge av lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven). Det vises til byggt teknisk forskrift andre del.

14 Krav til tiltaket

I § 29-1 innføres nå en generell bestemmelse som presiserer at alle materielle krav til utforming, jf. lovens kapittel 29, skal oppfylles i det enkelte tiltak. Regelen tydeliggjør at samtlige krav er likestilte og skal integreres i helheten for at kravet om arkitektonisk kvalitet skal anses tilfredsstillt.

Bestemmelsen i § 29-2 oppstiller krav om at alle tiltak etter kapittel 20 skal ha gode visuelle kvaliteter. Bestemmelsen erstatter bestemmelsen i pbl.85 § 74 nr. 2.

Bestemmelsen i § 29-3 første ledd er ny og gir hjemmel til å stille krav i forskrift om universell utforming av bygninger og anlegg.

Bestemmelsen i pbl.85 § 70 om byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense videreføres i § 29-4, med enkelte redaksjonelle og språklige endringer.

Det innføres videre en ny bestemmelse om tekniske krav i § 29-5. Bestemmelsen tydeliggjør de sentrale elementene i tekniske krav til tiltak, som reguleres i byggteknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

Kravene i pbl.85 § 106 til tekniske installasjoner og anlegg videreføres delvis og fornyes til en viss grad, jf. § 29-6.

Det innføres videre en ny bestemmelse i § 29-8 som stiller krav til forsvarlig avfallshåndtering for søknadspliktige tiltak etter § 20-1.

I § 29-10 gis en ny hjemmel til i forskrift å stille krav om ivaretagelse av miljøhensyn ved plassering og utforming av tiltaket.

14.1 § 29-1 Utforming av tiltak

Det følger av bestemmelsen i § 29-1 at ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Begrepet «arkitektonisk utforming» omfatter ikke bare tiltakets utseende, men innebærer at alle krav som stilles til tiltaket skal innarbeides i den endelige utformingen av tiltaket. Kravene knyttes til byggverkets utseende, uterom mellom byggverk og opparbeidede utearealer. Ikke bare visuelle kvaliteter inngår i vurderingen, men også universell utforming og forsvarlighet etter § 29-3. Tekniske krav til bygget etter § 29-5 og krav til tekniske installasjoner etter § 29-6 skal også oppfylles. Det samme gjelder heis, rulletrapp og rullende fortau etter § 29-9. Regelen tydeliggjør at samtlige krav skal oppfylles. Kommunen kan for øvrig vedta planbestemmelser etter §§ 11-9 eller 12-7 om utforming av tiltak.

14.2 § 29-2 Visuelle kvaliteter

Bestemmelsen i § 29-2 erstatter pbl.85 § 74 nr. 2. Kravet om «god estetisk utforming», jf. pbl.85 § 74 nr. 2 andre punktum er nå erstattet med krav om at alle tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar «gode visuelle kvaliteter». Med dette menes at bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal ivaretas i prosjektering og utførelse, slik som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk med videre. Kravet til god kvalitet skal også tolkes relativt i forhold til tiltakets størrelse og synlighet. Det vil således innebære at en større boligblokk eller et større kontorbygg vil måtte underkastes et strengere regime enn en enebolig eller kiosk.

Det stilles videre krav om at tiltaket skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelser det skal plasseres i. Dette er et selvstendig krav. Selv om et tiltak i seg selv har gode kvaliteter, er det ikke sikkert det kan plasseres i alle typer omgivelser. Det kreves ikke at det skal være likt sine bygde omgivelser, også kontraster kan være

positive, men avvikene må framstå som faglig begrunnede valg framfor tilfeldig utforming.

Ettersom plassering blir et krav i bestemmelsen, kan det stilles strengere krav til et tiltak som vil prege landskapet, for eksempel ei større bru eller et kjøpesenter. Videre må det tas hensyn til om tiltaket plasseres i sentrum av et tettsted eller om det er i et strøk med særlig historisk eller kulturell interesse. I disse tilfellene vil det være grunnlag for å kreve at den visuelle kvaliteten som ønskes innført eller opprettholdt i slike områder ivaretas.

Det legges til grunn at den konkrete vurderingen etter bestemmelsen er underlagt kommunens frie skjønn. De lokale bygningsmyndighetene må anses best egnet til å foreta den skjønnsmessige vurderingen, basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklingen i kommunen.

14.3 § 29-3 Krav til universell utforming og forsvarlighet

Bestemmelsen i § 29-3 er ny i forhold til pbl.85.

Bestemmelsens første ledd gir hjemmel til å stille krav i forskrift om universell utforming av bygninger og anlegg. Krav om universell utforming er et sentralt vilkår som skal oppfylles for de tiltak som omfattes av bestemmelsen, jf. også § 28-7 første ledd. Når bestemmelsen sier at tiltak skal være «universelt utformet i samsvar med forskrifter», betyr dette at krav til universell utforming etter bestemmelsen får sitt innhold i forskriften.

At tiltaket er universelt utformet innebærer at hovedløsningen er utformet slik at den kan brukes av flest mulig på en likeverdig måte. At byggets hovedløsninger skal være universelt utformet, betyr også at bygget skal ivareta behovet for trygge evakueringsløsninger. Forskriftsadgangen omfatter bygninger og anlegg rettet mot publikum, jf. uttrykket «innenfor sin funksjon», jf. også § 28-7 første ledd første punktum. Tiltak etter lovens kapittel 20 som omfatter arbeidsbygg skal være universelt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet, jf. § 29-3 første ledd andre punktum.

Når det gjelder de nærmere forskriftsbestemmelsene om universell utforming av byggverk, vises det til bestemmelsene om dette i byggteknisk forskrift.

Det følger av bestemmelsens andre ledd at tiltak ikke skal medføre fare og at de skal oppfylle krav til forsvarlig sikkerhet, herunder evakuering, helse og miljø, i eller i medhold av loven.

14.4 § 29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Bestemmelsen i § 29-4 erstatter pbl.85 § 70. Begrepet «bygning» er nå endret til «byggverk» for å markere at bestemmelsen gjelder både bygninger, konstruksjoner og anlegg, jf. Prop. 122 L (2009-2010) Endringer i plan- og bygningsloven pkt. 2.11. Det materielle innholdet i pbl.85 § 70 videreføres. Henvisningen til plan etter kapittel 11 eller 12 i første og andre ledd er endret i henhold til ny lovstruktur. Pbl.85 § 70 nr. 1 første ledd tredje punktum videreføres ikke i § 29-4, fordi det er på det rene at de alminnelige regler om saksbehandling, ansvar og kontroll også gjelder for plassering. Pbl.85 § 70 nr. 1 andre ledd, om at kommunen skal påse at veglovens bestemmelser om byggegrense og friskt

blir fulgt, er flyttet til første ledd andre punktum for å presisere at også dette er en bestemmelse som gjelder plassering. Flyttingen innebærer ingen realitetsendring.

I tråd med gjeldende praksis er begrepet «bygning» i pbl.85 § 70 nr. 2 bokstav b byttet ut med begrepet «tiltak» i § 29-4 tredje ledd bokstav b. Kommunens godkjenningssadgang etter § 29-4 tredje ledd bokstav b gjelder fortsatt ikke der del av garasje, uthus eller lignende mindre tiltak innredes for beboelse.

I forskriftshjemmelen i fjerde ledd er regler om brannteknisk sikring omformulert til regler om avstand mellom bygninger, fordi det er dette som er hensikten med bestemmelsen. Branntekniske hensyn er bare ett av flere hensyn som skal ivaretas. Det vises til byggesaksforskriften § 6-3 om plassering av tiltak, og byggteknisk forskrift § 11-1 fjerde ledd.

14.5 § 29-5 Tekniske krav

Bestemmelsen i § 29-5 første ledd viderefører i hovedsak pbl.85 § 77 nr. 1 og gir en mer presis ramme for de tekniske forskriftene til loven. Første ledd omfatter de seks grunnleggende krav som følger av Rådsdirektiv av 21. desember 1988 om tilnærming av medlemsstatenes lover og forskrifter om byggevarer (byggeveredirektivet, 89/106/EØF) vedlegg 1.

Paragraf 29-5 andre ledd stiller krav til at bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring med videre, blir oppfylt. Bestemmelsen viderefører pbl.85 § 74 nr. 1 og er ment som en avslagshjemmel. Spørsmålet om oppfyllelse av de tekniske kravene til byggverk som følger av plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift skal fortrinnsvis vurderes av kommunen ved et eventuelt tilsyn og ikke være forhold som inngår i kommunens rutinemessige søknadsbehandling. Det vises til § 21-4 første ledd andre punktum.

Omlegging til alternative energikilder vil være ett viktig bidrag i målsettingen om reduksjon av klimagassutslipp. Kravet til forsvarlig energibruk gir derfor hjemmel for regulering av bruk av bestemte energikilder, herunder bruk av olje og strøm som hovedenergikilde.

Bestemmelsens tredje ledd understreker viktigheten av å ta hensyn til lokale klimaforhold. Bestemmelsen er ment som en presisering av krav som allerede framgår av tidligere teknisk forskrift § 7-32 vedrørende sikkerhet mot naturpåkjenninger.

Paragraf 29-5 fjerde ledd er den sentrale forskriftshjemmelen for fastsettelse av bestemmelser om tekniske krav i byggteknisk forskrift.

14.6 § 29-6 Tekniske installasjoner og anlegg

Bestemmelsen i § 29-6 er delvis ny og delvis en videreføring av pbl.85 § 106.

Bestemmelsen omhandler tekniske installasjoner og anlegg. Med installasjoner menes bygningstekniske installasjoner som er nødvendige for bygningens drift. Slike installasjoner og anlegg er en del av den tekniske utførelsen, men er likevel selvstendige

delar av bygget. Heis, rulletrapper og rullende fortau vil ikke omfattes av den generelle bestemmelsen om tekniske installasjoner og anlegg, men reguleres særskilt i § 29-9.

Paragraf 29-6 første ledd gjelder prosjektering og utførelse av tekniske installasjoner og anlegg. Kravet i tidligere teknisk forskrift § 9-1 om at anlegget skal gi de ytelser som er forutsatt og tåle de indre og ytre belastninger som normalt forekommer, er nå flyttet til loven. Det er ikke meningen å endre innholdet i gjeldende rett på dette punkt.

Forurensningsloven gjelder ved siden av plan- og bygningsloven, og strengere ytelseskrav i forurensningsloven går derfor foran § 29-6 i plan- og bygningsloven.

Andre ledd gjelder oppføring eller installering, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg. Bestemmelsen er hovedsakelig en videreføring av pbl.85 § 106 nr. 1. I andre punktum reguleres eiers ansvar for at nødvendig vedlikehold og reparasjon utføres av fagkyndig personell.

Tredje ledd er i det vesentligste en videreføring av pbl.85 § 106 nr. 2 som regulerer de tilfeller hvor eksisterende installasjon eller anlegg er til ulempe for omgivelsene. I slike tilfeller kan kommunen pålegge eieren å treffe nødvendige tiltak. I den forbindelse vises det til § 31-7 hvor kommunens adgang til å føre tilsyn med eksisterende byggverk hjemles.

I fjerde ledd framgår det at bestemmelsen gjelder tilsvarende for eksisterende byggverk, jf. pbl.85 § 92.

Femte ledd gir hjemmel for forskrifter med nærmere regler om blant annet anleggseiers plikter og krav i forbindelse med oppføring eller installering samt reparasjon av tekniske installasjoner og anlegg. Det vises til byggteknisk forskrift kapittel 15.

14.7 § 29-7 Krav til produkter til byggverk

Bestemmelsen i § 29-7 erstatter pbl.85 § 77 nr. 2. Første ledd stiller krav til at produkter som inngår i byggverk skal ha forsvarlige egenskaper. Endringen i ordlyden medfører ikke endringer i forhold til gjeldende rett.

Formuleringen i pbl.85 § 77 nr. 2 andre ledd om at «[s]lik forskrift skal overensstemme med forpliktelser som Norge etter internasjonale avtaler er pålagt å følge», er fjernet da dette er selvsagt og ikke trenger å stå i loven.

Andre ledd er en videreføring av pbl.85 § 77 nr. 2 andre ledd.

Tredje ledd er endret for å presisere at dokumentasjonskravene gjelder ethvert produkt som inngår i byggverk som omfattes av plan- og bygningsloven, uavhengig av om produktet er CE-merket eller ikke.

Fjerde ledd er en videreføring av pbl.85 § 77 nr. 2 fjerde ledd.

Femte ledd er en videreføring av pbl.85 § 77 nr. 2 femte ledd.

For kravene til dokumentasjon av produkter vises det til byggteknisk forskrift kapittel 3 (Dokumentasjon av produkter).

14.8 § 29-8 Avfallshåndtering

Bestemmelsen i § 29-8 er ny i forhold til pbl.85.

Første ledd stiller krav til forsvarlig avfallshåndtering for tiltak som omfattes av § 20-1. Slike krav har hittil vært stilt i medhold av lov av 13. mars 1981 nr. 06 om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven). At kravene stilles i medhold av plan- og bygningsloven innebærer at flere av kravene som stilles i en byggesak framkommer av samme regelverk.

Det vises til byggteknisk forskrift kapittel 9 om ytre miljø.

14.9 § 29-9 Heis, rulletrapp og rullende fortau. Sikkerhetskontroll

Bestemmelsen i § 29-9 viderefører pbl.85 § 106 a. Første ledd første punktum er likelydende med pbl.85 § 106 a nr. 1 første punktum. Regelen stiller krav om at bruken av heis, rulletrapp og rullende fortau ikke skal medføre fare for skade på person. Andre punktum er nytt og presiserer at kravet til universell utforming gjelder for anlegg nevnt i denne bestemmelsen.

Andre ledd første punktum er en videreføring av § 106a nr. 2 andre ledd. Andre ledd tredje punktum gir hjemmel for at utgifter for gjennomføring av periodisk sikkerhetskontroll kan belastes anleggseier og er i det vesentligste en videreføring av gjeldende lov § 106 a nr. 3 første ledd.

I tredje ledd er det tatt inn en plikt for den som gjennomfører sikkerhetskontroll til å stenge heisanlegg ved fare for personskade. Denneplikten er nå overført fra tidligere teknisk forskrift § 9-62 nr. 3 sjette og syvende ledd til lovbestemmelsen. Stengingen gjelder til kommunen kan treffe vedtak.

Fjerde ledd bokstav a - d angir anleggseierens plikter. Bokstav a fastslår at anleggseieren er den som har det endelige ansvaret for at anlegget er sikkerhetsmessig forsvarlig. At «anlegg som er i bruk er sikkerhetsmessig forsvarlig» innebærer ikke nødvendigvis at det er nok at anlegget oppfyller kravene som gjaldt da det ble oppført første gang. Nye krav kan gjøres gjeldende, basert på en vurdering av om anlegget i tilstrekkelig grad er sikret mot personskade.

Bokstav b angir de aktiviteter anleggseieren er ansvarlig for at blir utført. Med begrepet «vedlikehold» menes større arbeider, som utskifting av slitte deler eller lignende, men som ikke er så omfattende at de anses som søknadspliktige reparasjoner.

Med «ettersyn» menes, som etter gjeldende ordning, regelmessig gjennomgang av løfteinnretningen for å påse at den er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand.

«Nødvendige reparasjoner» er arbeider som er søknadspliktige etter § 20-1 første ledd bokstav f.

I bokstav b pålegges anleggseier å gjennomføre vedlikehold, ettersyn og sikkerhetskontroll. Vedlikehold og ettersyn kan kun utføres av fagkyndig personell, jf. bokstav c. Når det gjelder sikkerhetskontroll vises det til andre ledd, hvor det framgår at denne bare kan gjennomføres av kommunen eller organ med særskilt bemyndigelse av departementet. Med fagkyndig personell menes personer som gjennom utdanning, kurs,

praksis og lignende har kompetanse som heismontør eller på tilsvarende nivå. Det foreligger i dag ikke en generell godkjenningsordning for denne typen fagkyndig personell. Krav om bruk av fagkyndig personell omfatter ikke reparasjoner, da slike arbeider er søknadspliktige etter § 20-1 første ledd og dermed omfattet av lovens ansvarsregler, jf. § 20-1 andre ledd.

Det følger av bokstav d at eier er ansvarlig for at det foreligger dokumentasjon for oppfyllelse av krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder hvordan vedlikehold, ettersyn, nødvendig reparasjon og sikkerhetskontroll er planlagt og utført.

I femte ledd framgår det at anlegg ikke kan settes i drift uten at det er gitt driftstillatelse, eventuelt ferdigattest eller brukstillatelse, for arbeidene.

Sjette ledd første punktum tilsvarende formuleringen i pbl.85 § 92 om hvilke bestemmelser som også gjelder for eksisterende byggverk. I andre punktum presiseres det at anleggseier ikke kan holde anlegget i drift uten at kravene i fjerde ledd er ivaretatt.

Sjuende ledd gir hjemmel for departementet til å fastsette nærmere bestemmelser om blant annet sikkerhetskontroll, kvalifikasjonskrav til kontrollpersonell og anleggseierens plikter. Det vises til byggteknisk forskrift kapittel 16.

14.10 § 29-10 Forskrifter om ivaretagelse av miljø

Bestemmelsen i § 29-10 er ny i forhold til pbl.85.

Bestemmelsen gir hjemmel til i forskrift å stille krav om ivaretagelse av miljøhensyn ved plassering og utforming av tiltaket. Hjemmelen retter seg både mot miljøhensyn generelt og mot oppfølging av lov av 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven). Det vises til byggesaksforskriften § 6-5 og byggteknisk forskrift § 9-4.

15 Krav til særskilte tiltak

Det er gjort enkelte endringer i ordlyden for de fleste av bestemmelsene i pbl.85 om krav til særskilte tiltak. I hovedsak dreier det seg om endringer i forhold til nytt søknadssystem, jf. rundskrivets kap 5, i tillegg til enkelte deler som ikke videreføres. Det er viktig at bestemmelsene om særskilte tiltak ses i sammenheng med søknadsplikten i lovens kapittel 20.

15.1 § 30-1 Driftsbygninger i landbruket

Bestemmelsen i § 30-1 er en delvis videreføring av de materielle bestemmelsene i pbl.85 § 81. Den tidligere ordlyden om at loven gjelder «så langt den passer» for slike tiltak videreføres ikke. De materielle bestemmelser som gjelder for driftsbygninger angis nærmere i forskrift. Unntaket for kravet til atkomst og tilknytning til vann og avløp opprettholdes, jf. § 30-1 første ledd. De prosessuelle reglene i pbl.85 § 81 andre til femte ledd videreføres ikke, da driftsbygninger i landbruket omfattes av reglene om søknad i kapittel 20.

Andre ledd er en videreføring av hjemmel til å gi forskrift om driftbygninger i landbruket, jf. pbl.85 § 81 første ledd siste punktum. Det vises blant annet til byggesaksforskriften § 3-2 som angir en konkret definisjon av driftsbygninger, og til byggesaksforskriften § 2-2 andre setning som angir et unntak fra krav om søknadsplikt og ansvarlig foretak for oppføring av våtrom i alminnelige landbruksbygg.

Tredje ledd er i det vesentligste en videreføring av pbl.85 § 81 sjuende ledd, men «reindrift» er tilføyd i tråd med gjeldende rett.

15.2 § 30-2 Byggverk og virksomhet som kan medføre fare eller særlig ulempe

Bestemmelsen i § 30-2 er en delvis videreføring av pbl.85 §§ 78 og 80, og innebærer en vesentlig forenkling av nevnte bestemmelser i pbl.85, da disse i overveiende grad er avløst av planbestemmelser. Det samme gjelder pbl.85 § 79 om uvanlig bebyggelse, som ikke er videreført. Pbl.85 § 80 om at kommunen kan stille krav ut over det som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av loven for bygninger som antas å medføre fare eller særlige ulemper for personer, videreføres heller ikke.

I første ledd stadfestes det generelle prinsipp at kommunen kan forby virksomhet som nevnt. Det er samtidig presisert at kommunen kan stille vilkår til slik bebyggelse, noe som tidligere har vært litt uklart. Bestemmelsen er også utvidet slik at den gjelder virksomhet «i tilknytning til», mens bestemmelsen i pbl.85 omhandlet virksomhet «i boligstrøk».

I andre ledd er bestemmelsen gitt tilsvarende anvendelse for eksisterende byggverk og virksomhet, i likhet med pbl.85 § 80. «Eksisterende byggverk og virksomhet» omfatter allerede etablert virksomhet eller eksisterende byggverk i allerede etablerte boligstrøk. I denne sammenheng må bestemmelsen tolkes innenfor rammen av § 31-3 om sikring og istandsetting (som er videreføring av pbl.85 § 89 første ledd). Det innebærer at virksomheten eller byggverket må underlegges den samme fare- eller ulempevurderingen som etter § 31-3.

I tredje ledd er departementet gitt hjemmel til å gi forskrift for å utfylle bestemmelsen.

15.3 § 30-3 Skilt- og reklameinnretninger

Bestemmelsen i § 30-3 viderefører hovedsakelig pbl.85 § 107, med enkelte presiseringer og endringer i bestemmelsens ordlyd. En endring i forhold til pbl.85 er at innretningene ikke må være i strid med ønsket utvikling i kommunen, i tillegg til at innretningene ikke må virke skjemmende eller sjenerende. Dette medfører at innretningene må være i overensstemmelse med forskrifter, planer og annet som angir kommunal strategi på dette området. Det vises til at kommunen kan lage planbestemmelser i medhold av § 11-9.

Første ledd er en videreføring av de materielle kravene i pbl.85 § 107 første ledd andre punktum. Bestemmelsen regulerer både skiltinnretninger og reklameinnretninger, men kun som fysiske innretninger. Innhold og budskap er ikke omfattet av bestemmelsen. Kommunen kan forby frittstående reklameinnretninger i plan og politivedtekter.

Andre ledd viderefører den særskilte påleggshjemmelen i pbl.85 § 107 andre ledd. Hovedregelen innebærer at tillatelser gitt for et bestemt tidsrom har fullt rettsvern.

Dersom en tillatelse er gitt inntil videre, har kommunen adgang til å kreve fjerning på grunn av endring av forhold som på søknadstidspunktet ble ansett å være lovlig, men der etterfølgende utvikling har medført at tiltaket nå anses å stride mot de materielle vilkårene i bestemmelsen. For permanente tillatelser kreves det en omgjøring etter reglene i forvaltningsloven. Dersom det er gitt tidsavgrenset tillatelse, eller det er gitt pålegg om fjerning av innretning med tillatelse gitt inntil videre, og innretningen ikke fjernes, oppstår et ulovlig forhold som kommunen kan sanksjonere overfor etter kapittel 32.

Tillatelse til oppføring kan også gis permanent, i likhet med andre tiltak etter §§ 20-1 og 20-2. Er en tillatelse gitt permanent eller for et bestemt tidsrom, kan den bare trekkes tilbake innenfor det angitte tidsrom dersom kommunen kan omgjøre sitt vedtak etter reglene om omgjøring i forvaltningsloven § 35 eller andre fjerningsgrunnlag, for eksempel fare for skade.

I tredje ledd er det gitt særskilt forskriftshjemmel for skilt- og reklame- innretninger, jf. byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav c nr. 3.

15.4 § 30-4 Andre varige konstruksjoner eller anlegg. Vesentlige terrenginngrep med videre

Bestemmelsen i § 30-4 er en videreføring av pbl.85 § 84 med enkelte justeringer uten realitetsendring. Passusen «så langt det passer» er videreført. Forskriftshjemmelen i andre ledd er en videreføring av pbl.85, jf. byggesaksforskriften §§ 4-1 og 4-2.

15.5 § 30-5 Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

Bestemmelsen i § 30-5 er en videreføring av ulempevurderingen i pbl.85 § 85 første ledd. Det er foretatt en endring i ordlyden ved at «transportable» er tatt ut. «Midlertidige» dekker også «transportable». Bestemmelsen gir vurderingstema og avslagshjemmel for midlertidige tiltak, og vil også gjelde for tiltak som skal plasseres for et kortere tidsrom enn to måneder, se beskrivelsen av § 20-3 andre ledd i dette rundskrivets punkt 5.3. Vurderingen etter § 30-5 vil komme i tillegg til en vurdering av tiltaket opp mot eventuelle planbestemmelser som regulerer slike tiltak, jf. nedenfor. Dersom et tiltak plasseres i strid med vilkårene i § 30-5, vil tiltaket være ulovlig og kunne følges opp med bruk av sanksjonsreglene i lovens kapittel 32.

Også enkelte andre bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven kan ha betydning for adgangen til å plassere midlertidige tiltak. Mange kommuner har gitt vedtekt til pbl.85 § 85 om at midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke kan plasseres innenfor bestemte deler av kommunen område, eller at de bare skal kunne plasseres på nærmere fastsatte vilkår. I overgangsbestemmelsen i § 34-2 niende ledd er slike vedtekter gitt en overgangsperiode på inntil åtte år regnet fra 1. juli 2009.

Det er hjemmel i bestemmelsen § 11-9 til å gi bestemmelser til kommuneplanens arealdel av tilsvarende karakter som etter hvert vil erstatte vedtekt etter pbl.85 § 85. Det er også hjemmel til å gi reguleringsbestemmelser etter § 12-7 som kan ha betydning for plasseringen av midlertidige tiltak.

Når kommunen foretar en generell vurdering av tiltaket mot kriteriene i § 30-5 må den også legge vekt på generelle forutsetninger i planen. Arealformål og hensynssoner og øvrige planbestemmelser kan ha betydning ved at den generelle rettsvirkningen av arealplaner etter §§ 11-6 første ledd og 12-4 da omfatter midlertidige tiltak.

Når det gjelder det generelle byggeforbudet etter § 1-8 kan det gjennom den generelle henvisningen til definisjonen av tiltak i § 1-6 gis inntrykk av forbudet også omfatter midlertidig tiltak. Det framgår imidlertid av motivene til bestemmelsen på s.175 i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) at «Midlertidige konstruksjoner og anlegg fanges ikke opp av denne bestemmelsen».

Forskriftshjemmelen i pbl.85 § 85 videreføres.

15.6 § 30-6 Fritidsbebyggelse

Bestemmelsen i § 30-6 er en delvis videreføring av pbl.85 § 82. Unntaksregelen i første punktum videreføres uendret. Der fritidsbebyggelsens art tilsier det, kan imidlertid kommunen i arealdelen til kommuneplan eller i reguleringsplan kreve tilknytning til vann- og avløp etter §§ 27-1 andre, tredje og fjerde ledd og 27-2 andre, tredje og fjerde ledd. Der kommunen bestemmer det i plan, kan den innføre tilknytningsplikt også for eksisterende fritidsbebyggelse.

I andre punktum videreføres adgangen til å fravike lovens utgangspunkt om at lovens bestemmelser gjelder for fritidsbebyggelse. Begrunnelsen for å stille andre og svakere tekniske krav til fritidsbebyggelse er ikke lenger til stede i samme utstrekning som tidligere. Det vil imidlertid være lite hensiktsmessig dersom all fritidsbebyggelse skulle være underlagt kravene i byggteknisk forskrift fullt ut. Adgangen til å fravike bestemmelsene i loven blir derfor opprettholdt, slik at det for fritidsbebyggelse altså ikke er tilknytningsplikt til vann og avløp med mindre det fastsettes i plan, hvilket innebærer en endring i forhold til gjeldende rett. Planen kan også fastsette dette for eksisterende fritidsbebyggelse. For atkomst gjelder derimot kravet med mindre det motsatte er fastsatt i plan.

16 Krav til eksisterende byggverk

Lovens kapittel 31 viderefører i hovedsak de tilsvarende materielle bestemmelsene i pbl.85, med noen språklige endringer.

16.1 § 31-1 Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk

Bestemmelsen i § 31-1 er en videreføring av pbl.85 § 92 tredje ledd.

Det er ikke gjort større materielle endringer i bestemmelsen. Reglene om at et tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter, jf. § 29-2, gjelder også ved tiltak på eksisterende byggverk, det vil si knyttet til et byggverks ytre samt utvendige anlegg av kulturell verdi. Dette gjelder både søknadspliktige tiltak og tiltak unntatt søknadsplikt.

Bestemmelsen er en videreføring av reglene i pbl.85 om at kommunen skal se til at kulturelle verdier knyttet til eksisterende byggverk blir bevart. Bestemmelsen gjelder

bare kulturell verdi, mens andre hensyn, for eksempel universell utforming, blir ivaretatt av andre bestemmelser. Det opprettholdes at kravet ikke er absolutt, men at kommunen i sin vurdering må ta hensyn til hva som er rimelig å pålegge tiltakshaver ut fra praktiske og økonomiske hensyn, vurdert opp mot andre krav, for eksempel krav om universell utforming. At kommunen skal se til at kulturelle verdier blir bevart, innebærer ikke noen rett eller plikt for kommunen til å vurdere generell oppussing av alle typer tiltak, men vil bare gjelde bygninger som har en viss kulturell verdi, for eksempel etter anvisning fra antikvariske myndigheter eller der det framgår av plan. Bestemmelsen kan brukes for å pålegge tiltakshaver å ivareta visuelle og kulturelle kvaliteter, særlig ved arbeid på eksisterende bygningskropp. Bestemmelsen gir hjemmel til å avslå tiltak inntil det dokumenteres å være i samsvar med lovgivningens krav.

16.2 § 31-2 Tiltak på eksisterende byggverk

Bestemmelsen i § 31-2 er hovedsakelig en videreføring av pbl.85 §§ 87 og 88.

I forhold til pbl.85 § 87 er bestemmelsen vesentlig forenklet og presisert. Bestemmelsen om ekspropriasjon som ble flyttet til pbl.85 § 95 nr. 4 ved lovrevisjonen i 1995, er flyttet tilbake til denne bestemmelsen som et nytt tredje ledd. Ordlyden er forenklet uten at det er ment å foreta noen realitetsendring. I siste ledd videreføres dispensasjonsadgangen i pbl.85 § 88, men adgangen til dispensasjon er nå noe mer innskrenket.

Bestemmelsens første ledd fastslår at plan- og bygningslovgivningen også gjelder for tiltak på eksisterende byggverk. Dette innebærer i utgangspunktet at alle krav gitt i lov, forskrifter og bestemmelser i arealplaner etter loven gjelder. Dette er en delvis videreføring av pbl.85 § 87, hvor det er presisert hvilke krav som gjelder ved tiltak i eksisterende byggverk. I pbl.85 § 87 er det valgt å angi hvilke tiltak som utløser de materielle kravene. Det vil bare være relevante krav i loven og forskriftene som kommer til anvendelse på samme måte som ved nybygg. Det må være en sammenheng mellom tiltaket og kravet, slik at det for eksempel ved søknadspliktig fasadeendring med utskifting av vinduer ikke vil være relevant å vurdere om eiendommen har tilstrekkelig uteareal. Tilsvarende vil det ikke være relevant å anvende bestemmelsen om plikt til opparbeidelse av vei ved oppføring av et tilbygg som ikke innebærer at belastningen på veien øker. En ny boenhet vil derimot kunne innebære at kravet kommer til anvendelse.

Krav som kan settes til tiltaket er som hovedregel begrenset til å omfatte de deler av byggverket som tiltaket gjelder, som etter tidligere rett. Dette betyr at dersom det iverksettes byggetiltak på deler av byggverket, vil det ikke kunne settes krav til andre eksisterende deler av byggverket. Det vil først være ved hovedombygging at slike krav kan gjøres gjeldende for hele byggverket. Med hovedombygging menes, som etter tidligere rett, byggetiltak som etter kommunens skjønn er så omfattende at hele byggverket i det vesentlige blir fornyet. Ved bruksendring vil gjeldende bygningstekniske krav, for eksempel krav til arkitektonisk utforming, energi, universell utforming med videre, kunne kreves oppfylt i den grad de er nødvendige for den nye bruken ut fra hensynet til helse, miljø og sikkerhet. Det må dermed kunne stilles de samme krav ved bruksendring som ved nybygging.

Første ledd andre punktum angir hvilke tiltak som kan utføres på eksisterende byggverk som er oppført eller brukes i strid med en senere plan. Nye tiltak på slike byggverk kan bare tillates når disse er i samsvar med planen. Det er lovlig å la byggverkene stå samt fortsette å bruke dem på en måte som tidligere var lovlig. Skal de imidlertid påbygges eller ombygges, eller gjøres til gjenstand for ny bruk (bruksendring), oppstår spørsmål om forholdet til plan. Hva som er i strid med plan er et rettsanvendelsesspørsmål som også kan prøves for domstolene. Både planformål og planbestemmelser setter rammer for hva som er lovlig eller ikke lovlig i medhold av planen. Dette er søkt klargjort i lovteksten. Bestemmelsen tilsvare pbl.85 § 87 nr. 1 første ledd andre punktum og andre ledd, og innebærer ingen realitetsendring.

De tiltakene på eksisterende byggverk som ikke kan tillates uten at de er i samsvar med gjeldende plan, er angitt i andre punktum. At kun tiltak i samsvar med plan er tillatt følger også av bestemmelsene i §§ 11-6 og 12-4, jf. pbl.85 § 20-6 andre ledd første punktum og § 31 nr. 1 første ledd første punktum. Andre søknadspåliggende tiltak (som fasadeendringer), er lovlige så lenge planen ikke skal gjennomføres ved ekspropriasjon som angitt i tredje ledd, ved at det er gitt forhåndsvarsel, eventuelt fattet vedtak om ekspropriasjon.

Bestemmelsen i § 31-2 andre ledd tilsvare i hovedsak pbl.85 § 87 nr. 3, men det er foretatt noen mindre redaksjonelle endringer. Det skal kunne stilles krav om bygningsteknisk oppgradering og istandsetting av andre deler av byggverket som er i så dårlig forfatning at det omsøkte tiltak ellers ikke vil være forsvarlig ut fra hensynet til helse, miljø og sikkerhet. Dette vil eksempelvis være tilfelle når det skal gjennomføres en bruksendring med bygningsmessige endringer i en del av en bygning, og tilstanden ellers i bygningen er slik at bruken ikke er tilfredsstillende uten at man også utbedrer rømningsforhold eller bærekonstruksjoner i andre deler av bygget. Det kan ikke settes krav ut over angjeldende bygning. Oppgradering av nabobebyggelse vil derfor ikke være aktuelt. Kravet om istandsetting av andre deler av byggverket må ha sammenheng med bruken av bygget som helhet, og kan ikke brukes som en generell mulighet og anledning til å få oppgradert større deler av bebyggelsen enn hva det saklig sett er behov for i det konkrete byggetiltaket.

Bestemmelsens tredje ledd er noe forenklet i forhold til pbl.85 § 95 nr. 4, men dette innebærer ingen realitetsendring. Kommunen, eller andre organer som kan ha myndighet til det, kan ønske å vurdere ekspropriasjon i medhold av § 16-2 (på grunnlag av reguleringsplan), eller andre hjemler i loven. Tiltak på eksisterende byggverk som ikke er i samsvar med planen, vil dermed kunne fordyre ekspropriasjonen. Kan arbeidet ikke stanses på grunnlag av planen, bør myndighetene likevel få anledning til å avslå søknad om tillatelse dersom det reises sak om ekspropriasjon. Hjemmelen utvides i forhold til pbl.85 § 95 nr. 4, slik at kommunen kan kreve utsettelse av gjennomføring av tiltak. Denne muligheten inntre allerede ved forhåndsvarsling om ekspropriasjon. Kommunens avgjørelse må foreligge innen 12 uker. Det offentlige har muligheten til å hindre urimelig høye erstatningsutgifter ved å gjennomføre reguleringsplaner innen lovens frister. Det ville være urimelig om det ikke skulle kunne tillates et vanlig vedlikehold selv om dette eventuelt vil øke det offentliges erstatningsutgifter.

Fjerde ledd gir kommunen mulighet til å gi unntak fra tekniske krav, slik at det kan gis tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering for å sikre en hensiktsmessig bruk. Bestemmelsen er en videreføring av pbl.85 § 88, men med atskillig snevrere ramme. Det er bare anledning til å gi tillatelse til unntak fra tekniske krav når det er forsvarlig. Det legges her opp til et rettsanvendelsesskjønn.

16.3 § 31-3 Sikring og istandsetting. Frakobling av vann og avløpsledning

Bestemmelsen i § 31-3 viderefører i hovedsak pbl.85 § 89 første ledd. Det er foretatt en ny systematisering i forhold til pbl.85 § 89 gjennom en todeling av bestemmelsen.

Paragraf 31-3 erstatter første ledd i pbl.85 § 89, men begrepet «vedlikehold» er sløftet. Begrepet forekommer bare i overskriften i pbl.85 § 89, og ettersom første ledd er tolket til avverging av fare eller ulempe, gir ikke bestemmelsen noen egentlig hjemmel for pålegg om vedlikehold. Pbl.85 sier heller ikke noe om generelt vedlikehold. I overskriften til § 31-3 er det brukt «Sikring og istandsetting». Det presiseres at kommunen ikke får noen hjemmel til å gi pålegg om generelt vedlikehold, men at pålegg skal avgrenses til avverging av fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom. Med «sikring og istandsetting» menes ikke tilbakeføring til den stand bygget hadde da det var nytt, men kun at bygget ikke lenger kan medføre fare eller vesentlig ulempe.

Bestemmelsen kommer til anvendelse uavhengig av om det er søkt om tillatelse til arbeider på byggverket. Det behøver ikke opprinnelig å ha foreligget noe brudd på den tillatelsen som var gitt etter gjeldende eller tidligere bestemmelser. Man har for eksempel bare unnlatt å følge opp et tilstrekkelig vedlikehold av de opprinnelig lovlige arbeidene, med de konsekvenser som er nevnt. Det kan også være byggverk som er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble krevd tillatelse etter bygningslovgivningen. Det er imidlertid ikke nødvendig at det manglende vedlikeholdet er kommet så langt at vilkårene for å kreve riving foreligger, jf. § 31-5 og pbl.85 § 91. Bestemmelsen må imidlertid sees i sammenheng med kommunens mulighet til å kreve riving, jf. § 31-5 andre ledd.

Pbl.85 § 89 første ledd er også tolket slik at kriteriet «ikke virker skjemmende» ikke er noe selvstendig kriterium for å gi pålegg, men et tilleggskriterium der det konstateres mulighet for fare eller ulempe. Bestemmelsen er altså i hovedsak en hjemmel for pålegg om sikring.

Bestemmelsen i § 31-3 er utvidet til også å omfatte miljø. Kommunen bør ha adgang til å gi pålegg der et forfallent byggverk har negative effekter på omkringliggende miljø. Denne endringen bringer bestemmelsen mer i samsvar med § 31-4 der «miljø» er nevnt som et hensyn som kan gi adgang til pålegg om utbedring. Eksempler vil kunne være et gammelt bygg der det er brukt asbest som byggemateriale og asbesten er i ferd med å gå i oppløsning, eller der PCB er brukt i gammel maling som vaskes ut. I slike tilfeller er det etter departementets vurdering uheldig dersom kommunen ikke har hjemmel til å gripe inn etter plan- og bygningsloven. Området for påleggshjemmelen er således utvidet.

Ansvarssubjekt etter bestemmelsen kan i tillegg til eier også være leietaker eller fester, eventuelt andre som har et ansvar for byggverket.

16.4 § 31-4 Pålegg om dokumentasjon og utbedring

Bestemmelsen i § 31-4 er en videreføring av pbl.85 § 89 andre ledd.

Bestemmelsen gir hjemmel for departementet til å gi forskrift om kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av eksisterende bebyggelse. Det er foretatt enkelte språklige endringer, samtidig som hensynet til brukbarhet, bevaringsverdi og dokumentasjon er inntatt i loven.

Første ledd angir forskriftshjemmelen. Med «utbedring» menes heving til en høyere bygningsmessig og sikkerhetsmessig standard. Med «dokumentasjon» menes at eier forut for et eventuelt pålegg om utbedring kan pålegges å dokumentere hvordan byggets tilstand er med hensyn til for eksempel universell utforming, helse, miljø og sikkerhet.

Som det framgår av ordlyden i andre ledd, vil slike pålegg kun gjelde bestemte typer byggverk, for eksempel skoler, sykehus og andre bygg der det befinner seg mange mennesker.

Når det gjelder begrepene «helse, miljø og sikkerhet» er dette en videreføring av bestemmelsen i pbl.85 § 89 andre ledd. Formuleringen «tilgjengelighet» i pbl.85 § 89 andre ledd erstattes av «universell utforming». Bestemmelsen omfatter alle forhold av betydning på området, herunder grunnforhold, energibruk, brann- og bygningstekniske forhold med virkning på kort og lang sikt. Også krav om tiltak for å redusere radonkonsentrasjon, rasfare, snølastforhold og andre forhold som avdekkes som følge av nye hendelser eller undersøkelser, dekkes av bestemmelsen.

Hensynene som kan nødvendiggjøre pålegg utvides til også å gjelde hensynet til bevaringsverdi. Bevaringshensyn kan begrunne et pålegg om utbedring, når slik utbedring er nødvendig for å få gjennomført for eksempel bevaringsregulering eller andre forhold.

Pbl.85 § 89 tredje ledd om at eier skal gis rimelig tid til å etterkomme pålegg, videreføres ikke, ettersom innholdet av bestemmelsen følger av alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper.

Tredje ledd er en spesialbestemmelse for at Kongen gjennom forskrift skal kunne påby at bestemte bygninger, anlegg og uteområder skal oppgraderes slik at de skal kunne brukes av alle. Bestemmelsens formulering «bestemte typer tiltak» presiserer at forskriften kan gis for typer bygningskategorier som skolebygninger, servicekontorer, terminaler for persontransport med videre. Etter andre punktum kan det i forskrift gis frist for når tiltakene skal være oppgradert. Ettersom slik forskrift får store økonomiske konsekvenser for flere samfunnsområder, må den vedtas av Kongen, det vil si regjeringen, mens forskrift etter første ledd kan gis av departementet.

Dersom det gis forskrifter etter bestemmelsen vil kravene som framkommer i forskriften kunne bli gjenstand for oppfølging av bygningsmyndighetene på vanlig måte ved tilsyn og oppfølging av ulovligheter.

16.5 § 31-5 Pålegg om og forbud mot riving

Bestemmelsen i § 31-5 er en videreføring av pbl.85 § 91, med unntak av tredje ledd som er endret.

Etter bestemmelsens første ledd er det ikke nødvendig for å gi pålegg om riving at byggverket medfører fare eller ulempe som nevnt i andre ledd. Det er nok at det konstateres at det ikke kan istandsettes uten hovedombygging. På den annen side er dette ikke noe krav etter andre ledd.

Ordet «miljø» er tilføyd i andre ledd for å gi hjemmel til å kreve riving også ved fare eller vesentlig ulempe for miljøet. Området for påleggshjemmelen er således utvidet.

Formuleringen i tredje ledd innebærer at kommunen, som tidligere, kan avslå en søknad om riving dersom et planvedtak (bevaringsplan) eller et midlertidig forbud mot tiltak forbyr riving. Ordet «også» er tatt med for å gjøre det klart at avslagsgrunnlag etter denne bestemmelsen kommer i tillegg til det alminnelige avslagsgrunnlaget etter § 21-4 første ledd.

For øvrig kan kommunen vente med å ta stilling til spørsmål om riving til den har tatt stilling til en søknad om igangsettingstillatelse for et tiltak som forutsetter riving. Er området ikke planlagt, eller åpner planen for det byggetiltaket det søkes om, kan kommunen velge om den vil gi tillatelse eller nedlegge midlertidig forbud mot tiltak og senere regulere slik at det eksisterende byggverket blir bevart.

Er det en plan for området som ikke bare åpner for annen utnytting av tomta, men hvor også plangjennomføringen utelukker det byggverket det er spørsmål om å rive, må kommunen innvilge søknaden om riving om den ikke bestemmer seg for å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak og utarbeide en ny plan som bevarer bygningen. Uttrykket «reguleringsplan som ikke kan gjennomføres» betyr at det også kan eksproprieres til gjennomføring av planen i medhold av plan- og bygningsloven, det vil si at vedtatt plan må være kunngjort for ikke mer enn ti år siden, jf. § 16-2 og pbl.85 § 31 nr. 2.

16.6 § 31-6 Bruksendring og riving av bolig

Bestemmelsen i § 31-6 er en videreføring av pbl.85 § 91 a, men med noen redaksjonelle endringer.

Adgangen til å ha lokale vedtekter bortfaller. Siden pbl.85 § 91 a inneholder anvisning på et sett virkemidler som går langt, jf. særlig første ledd bokstav b og d, bør adgangen til å legge slike føringer være et resultat av en konkret vurdering i kommunen. Bestemmelsen angir derfor at kommunen må gi kommuneplanbestemmelser før krav om tillatelse etter § 31-6 er nødvendig, jf. § 11-9 nr. 5.

16.7 § 31-7 Tilsyn med bestående byggverk og arealer

Bestemmelsen i § 31-7 er i hovedsak en videreføring av pbl.85 § 92 b.

Begrepet «kontroll» er endret til «tilsyn», som er det egentlige innholdet i bestemmelsen. I første ledd er begrepet «miljø» tilføyd. Bestemmelsen inneholder hjemmel til at kommunen kan føre tilsyn med eksisterende byggverk, og gir en ramme for kommunens

tilsynsfunksjon. Bestemmelsen må derfor sees i sammenheng med bestemmelsene om tilsyn i kapittel 25. Når det gjelder eksisterende byggverk må kommunen ha en indikasjon på at byggverket er i strid med §§ 31-3 og/eller 31-4. Det bør imidlertid ikke stilles for strenge krav til slike indikasjoner. Det må være tilstrekkelig at det etter kommunens skjønn er en reell mulighet for at det kan være aktuelt med pålegg. Bestemmelsen kan imidlertid ikke brukes slik at kommunen kan få adgang til alle byggverk for å undersøke tilstanden.

16.8 § 31-8 Utbedringsprogram

Bestemmelsen i § 31-8 er en videreføring av pbl.85 § 89 a.

17 Ulovlighetsoppfølging

De viktigste endringene i kapittel 32 i forhold til pbl.85 er i hovedsak innføring av en adgang for plan- og bygningsmyndighetene til å ilegge overtredelsesgebyr og en skjerping av strafferammen for overtredelse av bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Det er foretatt en endring ved å pålegge kommunen å følge opp ulovligheter. Reglene om pålegg om retting og stans, tvangsmulkt og forelegg er i det vesentligste videreført.

17.1 § 32-1 Plikt til å forfølge ulovligheter

Bestemmelsen i § 32-1 første ledd er ny i forhold til pbl.85 og pålegger kommunen å forfølge ulovligheter. Et slikt krav ble i praksis utledet av pbl.85 § 10-1 første ledd, men det går nå uttrykkelig fram ved bruk av den nye formuleringen «Kommunen skal forfølge overtredelser». Det vises her til § 25-1 om kommunens tilsynsplikt ved ulovlige forhold, ettersom disse bestemmelsene overlapper i stor grad, i og med at de angår to sider av samme forhold.

Selv om uttrykket «skal» er benyttet om kommunens plikt til å forfølge ulovligheter, er det ikke ment å skape rettigheter for andre. Ingen private rettssubjekter har rettskrav på at kommunen forfølger ulovligheter.

Uttrykket «overtredelser av bestemmelser» omfatter alle overtredelser av saksbehandlingsregler og materielle bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Det er ikke krav om at overtredelsen må være av vesentlig art for å dekkes av bestemmelsen. Det er ikke ment å gjøre realitetsendringer i forhold til gjeldende rett på dette punkt.

Bestemmelsen retter seg bare mot kommunen. Statlige myndigheter har anledning til å følge opp ulovligheter ved å gi pålegg med videre, jf. §§ 32-3 til 32-10. Dette bør imidlertid bare skje i spesielle tilfeller, for eksempel når lokale plan- og bygningsmyndigheter ikke selv følger opp et ulovlig forhold etter klageorganets omgjøring av en uhjemlet tillatelse.

Andre ledd viderefører hovedprinsippet i pbl.85 § 116 b andre ledd, og angir den eneste adgangen plan- og bygningsmyndighetene har til å unnlate å forfølge ulovligheter. Er overtredelsen kun av mindre betydning, har myndighetene en diskresjonær adgang til å avstå fra å forfølge ulovligheter. Dersom det er klart at det foreligger et forhold av mindre

betydning, vil kommunens diskresjonære beslutning om ikke å forfølge forholdet ikke kunne anses som et enkeltvedtak.

Bestemmelsen om rimelighet og samordning i pbl.85 § 116 b første ledd er videreført i § 32-10 første ledd.

17.2 § 32-2 Forhåndsvarsel

Bestemmelsen i § 32-2 er ny i forhold til pbl.85. Formålet med bestemmelsen er en effektivisering av ulovlighetsoppfølgingen, uten at det går på bekostning av den enkeltes rettssikkerhet. Ulovlighetsoppfølgingen igangsettes ved at det etter første ledd sendes ut et forhåndsvarsel til den ansvarlige. Varselet bør tilfredsstille kravet til forhåndsvarsel for samtlige aktuelle enkeltvedtak i prosessen med retting av det ulovlige forhold, altså pålegget, tvangsmulkt og/eller forelegg. Eventuelt overtredelsesgebyr varsles særskilt, som hovedregel etter at en sak om retting av ulovlige forhold er avsluttet. Fristen skal ikke være kortere enn 3 uker. Bygningsmyndigheten kan i tillegg forlenge fristen etter anmodning, dersom dette er nødvendig.

Forhåndsvarselet gjelder samtlige aktuelle vedtak, og gir den ansvarlige en tidlig informasjon om situasjonen. De formelle kravene til innholdet i forhåndsvarsel følger av forvaltningsloven.

Dersom forhåndsvarselet medfører at det kommer inn en søknad om å få godkjent det ulovlige tiltak i ettertid, og det viser seg at det omsøkte tiltak ikke kan godkjennes, har bygningsmyndighetene samtidig med avslaget adgang til å gi pålegg om retting og fastsette tvangsmulkt. Resulterer ikke forhåndsvarselet i at kommunen får noen søknad om å få godkjent det ulovlige tiltak i ettertid, kan det fastsettes tvangsmulkt samtidig med at det gis pålegg om retting. Ved pålegg om øyeblikkelig stans i medhold av § 32-4 kreves ikke forhåndsvarsel.

17.3 § 32-3 Pålegg om retting og pålegg om stans

Bestemmelsen i § 32-3 viderefører hovedinnholdet i pbl.85 § 113.

Etter første ledd kan myndighetene gi pålegg om retting av ulovlige forhold, det vil si forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Ulovlige tiltak kan pålegges revet eller endret. Med uttrykket «den ansvarlige» i første ledd menes personer eller foretak som enten har ansvar for feil, eller som ut fra eierskap, avtale eller liknende, står inne for prosjektet.

Etter andre ledd skal bygningsmyndighetene alltid sette en frist for pålegg om retting.

Bestemmelsen i tredje ledd første punktum er ny, og gir bygningsmyndighetene mulighet til å fastsette tvangsmulkt samtidig med at det gis pålegg om retting. Som hovedregel bør dette gjøres samtidig, slik at man får brakt det ulovlige forholdet til en avslutning ved at forholdet rettes i henhold til pålegget. Ved fristoverskridelse påløper en eventuell ilagt tvangsmulkt etter § 32-5 første ledd andre punktum, uten ytterligere varsel.

Tvangsmulkten løper da fra det tidspunkt fristen for å rette det ulovlige forhold løper ut, jf. § 32-5 første ledd andre punktum. Dersom tvangsmulkt ikke blir fastsatt samtidig med at det gis pålegg om retting, må det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt. Blir pålegg

om retting ikke etterkommet, kan bygningsmyndighetene dermed straks fastsette tvangsmulkt etter § 32-5.

Bestemmelsens tredje ledd andre punktum krever at det ved utferdigelse av pålegg om retting opplyses om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom etter § 32-6. Forelegget gjelder plikt til å etterkomme pålegget om retting, og får virkning som rettskraftig dom dersom den private part ikke innen en fastsatt frist reiser søksmål mot bygningsmyndighetene for å få forelegget prøvd. Rettskraften innebærer først og framst at pålegget kan tvangsfullbyrdes, jf. § 32-7.

Bestemmelsens fjerde ledd gir adgang til å tinglyse pålegg om retting som heftelse på den aktuelle eiendommen.

17.4 § 32-4 Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning

Bestemmelsen i § 32-4 viderefører elementer av pbl.85 § 113. Bestemmelsen gir plan- og bygningsmyndighetene en utvidet adgang til å gi pålegg om øyeblikkelig stans. Det beror på myndighetenes skjønn om slik stoppordre skal gis, jf. formuleringen «om nødvendig» i første punktum. Forhåndsvarsel er ikke nødvendig, jf. andre punktum. Stoppordren må likevel bekreftes skriftlig i ettertid.

Bruk av øyeblikkelig stans er særlig aktuelt i tilfeller hvor det ulovlige forholdet medfører fare eller uopprettelig skade, men kan også være aktuelt i tilfeller hvor det bygges uten tillatelse eller i åpenbar strid med tillatelse. Pålegg om stans kan også tenkes der ansvarlig utførende ikke har nødvendig kompetanse, og hvor det således er en klar fare for at kvaliteten på det som føres opp ikke er god nok.

Tredje punktum regulerer bygningsmyndighetenes adgang til å kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans. Politiets plikt til å bistå bygningsmyndighetene følger av lov 04. august 1995 nr. 53 § 2 nr. 5 om politiet.

Pålegg om øyeblikkelig stans etter første punktum er enkeltvedtak som kan påklages.

17.5 § 32-5 Tvangsmulkt

Bestemmelsen tilsvarende pbl.85 § 116 a og inneholder kun mindre endringer i forhold til gjeldende rett. Bestemmelsen er imidlertid plassert foran bestemmelsen om forelegg for å markere at bruk av tvangsmulkt er den vanligste og ofte mest hensiktsmessige måten for å framtvinge at et pålegg blir fulgt.

Bestemmelsens første ledd gir plan- og bygningsmyndighetene adgang til å fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg, enten i medhold av lovens særskilte påleggshjemler eller § 32-3. Det er en forutsetning for tvangsmulkt at pålegget lar seg gjennomføre. Hvis det foreligger hindringer for gjennomføring som ikke skyldes den ansvarlige, kan en ilagt tvangsmulkt ikke kreves inn.

Ileggelse av tvangsmulkt er et enkeltvedtak som kan påklages. Tvangsmulkt skal varsles etter § 32-2, alternativt § 32-5 første ledd siste punktum.

Andre ledd gir anvisning på tre alternativ for å fastsette tvangsmulkt: Mulkten «løper så lenge det ulovlige forhold varer, ilegges som et engangsbeløp, eller som en kombinasjon»

av disse to. Størrelsen på tvangsmulkten skal være egnet til å tvinge gjennom en oppfyllelse av pålegget, og må ikke nødvendigvis stå i forhold til ulovligheten. Tvangsmulkten skal ilegges den som er ansvarlig for overtredelsen, jf. hvem et pålegg om retting kan rettes mot i § 23-3 første ledd. Adressaten for tvangsmulkten må være den samme som for det forutgående pålegget. Tvangsmulkten tilfaller kommunen, uavhengig av om spørsmålet er avgjort av overordnet instans. Dette følger direkte av lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse § 7-2 bokstav d at vedtak om tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

Bestemmelsens andre ledd tredje punktum gir myndighetene en skjønnsmessig adgang til å nedsette eller frafalle en allerede påløpt tvangsmulkt. Slikt frafall kan først skje etter at retting har funnet sted. Igjen er det viktig at tvangsmulkten er egnet til å tvinge gjennom oppfyllelse, og ikke nødvendigvis blir redusert i forhold til ulovligheten. Dersom en søknad om hel eller delvis ettergivelse av mulkten avvises, er dette et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningsloven § 28.

17.6 § 32-6 Forelegg om plikt til å etterkomme pålegg eller forbud

Bestemmelsen i § 32-6 tilsvarende pbl.85 § 114, og medfører ingen materielle endringer i forhold til gjeldende rett.

Forelegg innebærer oppfølging av et tidligere pålegg gitt med hjemmel i lovens særskilte påleggshjemler eller etter den generelle påleggshjemmelen i § 32-3, og skal varsles etter § 32-2. Dersom det går mer enn seks måneder fra pålegget om retting ble gitt, skal den forelegget skal rettes mot gis anledning til å uttale seg før forelegget utferdiges, jf. første ledd andre punktum. God forvaltningsskikk tilsier at det sendes et fornyet varsel, særlig sett hen til alvoret i reaksjonen og den tiden som har passert.

Adgangen til å gi forelegg omfatter i tillegg til kommunen, også fylkesmannen og departementet. Domstolsprøving av forelegget følger vanlige regler for domstolsprøving av forvaltningsvedtak.

17.7 § 32-7 Tvangsfullbyrdelse

Bestemmelsen i § 32-7 viderefører pbl.85 § 115 med enkelte redaksjonelle endringer.

17.8 § 32-8 Overtredelsesgebyr

Bestemmelsen i § 32-8 er ny i forhold til pbl.85, og gir plan- og bygningsmyndighetene adgang til selv å sanksjonere overtredelser av plan- og bygningslovgivningen. Med «overtredelsesgebyr» menes et pønalt motivert gebyr, men overtredelsesgebyr anses ikke som straff i Grunnlovens forstand. Begrepet «overtredelser» omfatter også unnlatelser.

Handlingsnormene i pbl.85 §§ 110 til 112 er i det alt vesentligste videreført i første ledd. Ordlyden er språklig forenklet og modernisert. Sanksjonen «bøter» er for de nevnte overtredelser erstattet med «overtredelsesgebyr», dog slik at ved vesentlige overtredelser av de samme normer, er straffesanksjonen opprettholdt og utvidet til også å omfatte frihetsstraff i form av fengsel, jf. § 32-9.

Plan- og bygningsmyndighetene kan ilegge den ansvarlige et overtredelses- gebyr ved forsettlig eller uaktsom overtredelse av de nevnte bestemmelser.

Med formuleringen «forsettlig eller uaktsomt» angis skyldformen, og det er lagt opp til at aktsomhetsnormen bør være streng. Med «den ansvarlige» menes i fjerde ledd enhver som overtrer den aktuelle bestemmelsen, når så vel de subjektive som de objektive vilkår er oppfylt, jf. også § 31-3. Med «plan- og bygningsmyndighetene» menes kommunen, samt at det for fylkesmann og departement kan være aktuelt å ilegge overtredelsesgebyr i visse tilfeller.

Med uttrykket «kan» siktes til at plan- og bygningsmyndighetene har en skjønnsmessig adgang til helt å unnlate å reagere med overtredelsesgebyr, selv om vilkårene for dette er til stede.

Overtredelsesgebyret skal etter fjerde ledd tilfalle kommunen. Oppfyllelses- fristen er satt til 4 uker fra vedtakstidspunktet, slik at den ikke skal inntre før klagefristen er utløpt (3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part).

Overtredelsesgebyret må betales selv om det klages på vedtaket. En klage gir ikke automatisk utsatt iverksetting for overtredelsesgebyr, men utsatt iverksetting kan gis etter begjæring, jf. forvaltningsloven § 42.

Etter femte ledd første punktum kan det også reageres med overtredelses- gebyr mot et foretak (foretakssanksjon), når en overtredelse som nevnt i første ledd er begått på vegne av foretaket. Dette må ses i sammenheng med ansvarssystemet, som innebærer at en rekke av handlingsnormene i plan- og bygningslovgivningen retter seg mot foretak. Begrepet foretak må forstås på samme måte som i straffeloven § 48 a andre ledd. Det er etter femte ledd andre punktum ikke noe vilkår for å anvende overtredelsesgebyr at man har en enkeltperson i foretaket som ansvarssubjekt.

Avgjørelse om overtredelsesgebyr er enkeltvedtak, og må således forhånds- varsles etter forvaltningsloven § 16, jf. tredje ledd, se også plan- og bygningsloven § 32-2. De øvrige krav til enkeltvedtak, herunder klageadgangen, kommer også til anvendelse, jf. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel IV, V og VI.

Sjette ledd gir hjemmel til å gi forskrift om hvilke momenter utmålingen av overtredelsesgebyrets størrelse skal baseres på. Det skal fastsettes maksimums- satser i forskrift, jf. byggesaksforskriften § 16-1. Hvilke momenter som vil være relevante og vektingen av disse ved utmålingen, fastsettes også i forskrift, jf. byggesaksforskriften § 16-2. Sjette ledd gir videre hjemmel for å gi forskriftsbestemmelse om registrering av ilagt overtredelsesgebyr.

Etter sjuende ledd vil endelig vedtak om overtredelsesgebyr tjene som tvangsgrunnlag for utlegg. Det vises til lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse § 7-2 første ledd bokstav e.

17.9 § 32-9 Straff

Bestemmelsen i § 32-9 bygger på straffebestemmelsene i pbl.85 §§ 110 til 112.

Bestemmelsens første ledd fastsetter at overtredelser av de nevnte bestemmelser i plan- og bygningsloven kan straffesanksjoneres dersom overtredelsen er vesentlig. Handlingsnormen, skyldkravet og ansvarssubjektene er angitt i § 32-8. Første punktum presiserer at kun forsettlig eller grovt uaktsomme overtredelser kan straffes.

Også brudd på forskrifter sanksjoneres med straff. Det forutsetter at det i forskriften er fastsatt at overtredelse av konkrete bestemmelser er straffbart. Forskriften må også inneholde en egen bestemmelse som angir hvilke av forskriftens handlingsnormer trusselen om straff omfatter. Hjemmelen er ikke benyttet.

Etter første ledd fjerde punktum kan gjentatt overtredelse straffes. Selv om overtredelsen ikke er vesentlig, kan straff likevel anvendes dersom den ansvarlige tidligere er ilagt sanksjon for overtredelse av plan- og bygningslovgivningen. Uttrykket «sanksjon» innebærer i denne bestemmelsen overtredelsesgebyr, bot eller fengsel. Bestemmelsen er en «kan-bestemmelse», slik at det ikke er en automatikk i at straff skal anvendes ved gjentakelse. Også ikke-vesentlige overtredelser av loven kan sanksjoneres med overtredelsesgebyr, jf. § 32-8.

Plan- og bygningsmyndighetene står likevel fritt til å benytte overtredelsesgebyr etter § 32-8, selv om vilkårene for straff er til stede. Dette beror på en vurdering av hvilken sanksjon som er mest hensiktsmessig. Det foreslås etablert et helhetlig sanksjonssystem som gjør det mulig å velge den sanksjon som er best tilpasset den aktuelle overtredelsen. Hensynet til forholdsmessighet mellom overtredelse og reaksjon er her grunnleggende. Myndighetene har dessuten en skjønnsmessig adgang til helt å unnlate å reagere med sanksjoner (opportunitetsprinsippet).

Det er påtalemyndigheten som tar stilling til om forholdet skal forfølges ved straffesak. Bygningsmyndighetenes oppgave er å eventuelt anmelde ulovlige forhold. Påtalen er ubetinget offentlig, jf. straffeloven § 77. Under henvisning til forbudet mot dobbeltstraff i den Europeiske Menneskerettskonvensjonen (EMK), er det gitt regler om samordning av sanksjoner i § 32-10.

Strafferammen for brudd på plan- og bygningslovgivningen er etter første ledd hevet fra bøter til bøter eller fengsel inntil 1 år i forhold til pbl.85. Dette innebærer at det kan benyttes tvangsmidler som for eksempel pågripelse, varetektsfengsel og beslag, jf. reglene i straffeprosesslovens fjerde del. Hevingen i strafferammen får også betydning for foreldelsesfristens lengde.

Etter tredje ledd kan fengsel i 2 år anvendes ved grove overtredelser. Ved vurderingen av om overtredelsen er grov, skal det legges vekt på overtredelsens omfang og virkning, og graden av utvist skyld.

Bestemmelsen om økt strafferamme fra bøter til fengsel må ses i sammenheng med plan- og bygningslovens betydning som miljølov. Plan- og bygningslovgivningen verner så vel naturområder som kulturminner som ikke er fredet. All bygging, etablering av veganlegg og større massearbeider krever tillatelse fra kommunen. Bygninger som ikke er fredet etter kulturminneloven, er beskyttet av plan- og bygningslovens krav om rivetillatelse.

17.10 § 32-10 Samordning av sanksjoner

Bestemmelsen i § 32-10 viderefører prinsippene i pbl.85 § 116 b første ledd og innebærer en regulering av dobbelstrafforbudet i den Europeiske Menneskerettskonvensjon (EMK) på plan- og bygningsrettens område.

Første ledd viderefører det generelle prinsippet at reaksjonen på overtredelser må stå i forhold til overtredelsen. Bestemmelsen medfører verken en utvidelse eller innskrenkning i den alminnelige plikten som gjelder ved pålegg, forelegg, overtredelsesgebyr og liknende, eller domstolenes rett til å prøve dette.

Av andre ledd følger det at overtredelsesgebyr ikke kan ilegges der straff er ilagt ved bot eller dom, eller der straffesak er avgjort med frifinnelse for samme forhold.

18 Gebyr og undersøkelse på fast eiendom

18.1 § 33-1 Gebyr

Bestemmelsen i § 33-1 tilsvarende pbl.85 § 109. Paragrafen gir kommunen anledning til å vedta et gebyrregulativ som forplikter tiltakshaverne å betale gebyr for søknadsbehandling med videre. Kommunen kan gebyrlegge det arbeid som det etter lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre. Det er presisert at kommunen kan kreve gebyr for behandling av private planforslag og for utferdigelse av kart.

I ny byggesaksdel av loven innføres et nytt søknadssystem og nye hjemler for kommunens lovpålagte arbeid. Det forutsettes derfor at kommunene fastsetter nye forskrifter om gebyr tilpasset lovens nye bestemmelser. De nye forskriftene om gebyr kan ikke settes i kraft før lovens generelle bestemmelser settes i kraft. Det bør derfor presiseres uttrykkelig i kommunens forskrift om gebyr at denne trer i kraft fra 1. juli 2010. Det er viktig at kommunene får på plass nye forskrifter om gebyr slik at de har nødvendige hjemler for å kreve gebyr for arbeidet med saker som har innkommet eller oppstått etter 1. juli 2010, jf. også pbl. § 34-4 fjerde ledd.

Det framgår av §§ 25-1 og 32-1 at kommunen skal føre tilsyn samt forfølge ulovligheter. Kostnader forbundet med tilsyn må i utgangspunktet anses inkludert i gebyret for å få søknaden behandlet. Tilsyn kan vise at tiltaket er fullt ut i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, eller avdekke ulovligheter. Avdekkes det ulovligheter, kan det være aktuelt å belegge ulovlighetsoppfølgingen med et eget gebyr basert på en vurdering av hvor mye merarbeid ulovlighetene medfører for kommunen. Det klargjøres nå at det er en forutsetning for å ilagge gebyr ved ulovlighetsoppfølging at det innkommer en søknad, ettersom det har vært ulike oppfatninger om dette etter tidligere rett. Dersom tilleggsgebyr gir uttrykk for det påviste ekstraarbeid kommunen påføres ved behandling av søknaden, må gebyret anses å ha hjemmel i gebyrbestemmelsen. En forutsetning er at gebyret ligger innenfor selvkost og er tatt inn som en del av gebyrregulativet. Merarbeidet må dessuten ligge innenfor det som er pålagt etter plan- og bygningsloven.

Nytt første ledd andre punktum representerer ikke en endring i gjeldende rett, men synliggjør det viktige prinsipp at selvkost er den høyeste pris kommunen kan beregne seg for en tjeneste. Gebyret skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader på

sektoren. Gebyrene skal fastsettes i forhold til arbeidsmengde, men det er ikke meningen at kommunen skal måtte beregne konkret hvor mange timers arbeid som medgår til å behandle den enkelte søknad. Gjeldende rett har akseptert en viss grad av standardisering av gebyrsatsene med utgangspunkt i de gjennomsnittlige utgiftene for vedkommende sakstype.

Overgangen til nytt søknadssystem, hvor den tidligere meldingsordningen avvikles, vil ikke medføre noen vesentlig endring av bygningsmyndighetenes behandling av den enkelte sak, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 65. Siden innkomne merknader fra naboer skal gjennomgås av tiltakshaver, antar departementet at sakene eventuelt vil bli mindre ressurskrevende å behandle for kommunen enn meldingssaker. Departementet går derfor ut fra at kommunens søknadsbehandling av de tidligere meldepliktige tiltakene, jf. § 20-2, ikke vil medføre mer omfattende saksbehandling i kommunen enn før.

Etter første ledd tredje punktum kan det kreves gebyr for sakkyndig bistand ved tilsyn. I de tilfeller kommunen mangler kompetanse kan utgiftene forbundet med å benytte ekstern bistand inntas i gebyrgrunnlaget, men likevel innenfor de begrensninger som følger av det generelle kravet til kostnadseffektivitet ved brukerbetalte kommunale tjenester. Det er en forutsetning for at kostnadene til dette skal belastes tiltakshaver at det er tatt inn i regulativet. Selvkostprinsippet er altså i utgangspunktet ikke til hinder for å inkludere kjøp av tjenester fra private i gebyrgrunnlaget, men unødige dyre løsninger bør unngås.

Bestemmelsen om at det kan fastsettes gebyr for avskrifter og attester fra de særskilte skjønnsrettene er flyttet til overgangsbestemmelsene, ettersom disse særskilte skjønnsrettene skal nedlegges, jf. § 34-4 første ledd siste punktum. Denne særskilte gebyrfastsettelsen vil dermed gjelde i overgangsperioden, det vil si så lenge de særskilte skjønnsrettene består.

I den nye plan- og bygningsloven er det økt fokus på kommunalt tilsyn. Utgiftene til tilsyn forutsettes i hovedsak å inngå i overheadkostnadene i gebyret, jf. ovenfor. For å bidra til at denne andelen av gebyrene benyttes til tilsyn, forutsetter § 33-1 at gebyr for tilsyn angis i regulativet.

Bestemmelsen for øvrig er i det vesentlige kun undergitt redaksjonelle endringer.

18.2 § 33-2 Undersøkelse på fast eiendom

Bestemmelsen i § 33-2 er en videreføring av pbl.85 § 102. Begrepet «melding», jf. pbl.85 § 102 andre punktum er i § 33-2 andre ledd første punktum endret til «bekreftelse», uten at dette innebærer en realitetsendring.

19 Overgangsreglene

Søknader som kommunen mottar fra og med 1. juli 2010 skal behandles etter saksbehandlingsreglene i ny byggesaksdel av plan- og bygningsloven.

Det obligatoriske kravet om bruk av uavhengige kontrollforetak med sentral godkjenning forutsetter at det foreligger et tilstrekkelig antall kvalifiserte kontrollforetak og nye systemer og rutiner for selve godkjenningen er etablert hos Statens bygningstekniske

etat, slik at bestemmelsene om kontroll i § 23-7 første ledd andre punktum, § 24-1 første ledd andre setning bokstav a og § 24-2 settes i kraft 1. juli 2011, jf. res. 18. juni 2010 nr. 896.

Meldinger kommunen mottar før 1. juli 2010 skal i sin helhet behandles etter pbl.85.

Likeledes skal søknader innkommet fra og med 1. juli 2010 behandles etter saksbehandlingsreglene i ny byggesaksforskrift, med unntak av bestemmelsene om kontroll, jf. byggesaksforskriften §§ 14-2, 14-4, 14-5, 14-6 og 14-7, som settes i kraft 1. juli 2011, jf. byggesaksforskriften § 19-1. Det vises til § 34-4 fjerde ledd.

Installasjon av nytt ildsted vil være unntatt fra krav om søknad og tillatelse fram til og med 30. juni 2011, under forutsetning av at arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør. Fra 1. juli 2011 vil det ikke lenger være unntak fra søknadsplikt for installering og oppføring av ildsted og pipe, jf. begrepet oppføring av «bygningstekniske installasjoner» i § 20-1 første ledd bokstav f, som omfatter oppføring, endring eller reparasjoner.

Med unntak for bestemmelsene i byggteknisk forskrift kapittel 4, samt §§ 9-4 og 9-6 til 9-9, kan tiltakshaver fram til 1. juli 2011 velge om hele tiltaket skal følge byggteknisk forskrift eller bestemmelsene i teknisk forskrift til pbl.85, jf. byggteknisk forskrift § 17-2 første ledd. I byggteknisk forskrift § 17-2 andre ledd åpnes det for at kommunen også kan tillate at teknisk forskrift til pbl.85 legges til grunn for søknader som kommer inn etter 1. juli 2011. Dette gjelder kun for tiltak der prosjektering er påbegynt før 1. juli 2010 og der bruk av byggteknisk forskrift vil føre til omfattende og kostbare omarbeider. Søknader som innkommer kommunen fra og med 1. juli 2010 skal imidlertid vurderes i forhold til de materielle kravene som framgår direkte av byggesaksdelen av plan- og bygningsloven.

Nye søknader i eksisterende byggesaker påbegynt før 1. juli 2010, herunder søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse, behandles etter bestemmelsene i pbl.85, med unntak av tiltak som ikke er satt i gang innen utløp av 3-årsfristen i pbl.85 § 96, jf. ny lov § 21-9. Mangelfulle meldinger eller søknader etter pbl.85 som sendes til kommunen før 1. juli 2010, og som ikke kan kompletteres i forhold til kravene i pbl.85 med svært enkle midler, skal behandles etter reglene i ny plan- og bygningslov. Kommunen har plikt til å veilede om dette. Tiltakshaver har imidlertid selv ansvar for å sende inn søknad i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Etter bestemmelsen i § 34-4 første ledd vil særskilte skjønnsretter som er opprettet etter pbl.85 kunne behandle skjønn som er begjært innen en frist departementet fastsetter. Fristen kan uansett ikke settes lenger enn 1. januar 2013. Slik frist vil bli gitt i forskrift.

Bestemmelsen i § 34-4 andre ledd regulerer bedrifter som har fått fritak fra byggesaksbehandling etter pbl.85 § 86 b. Allerede fattede vedtak om unntak fra byggesaksbehandling vil fortsatt gjelde etter at pbl.85 § 86 b er opphevet, slik at fritaket vil gjelde også etter den nye plan- og bygningsloven.

Bestemmelsen i § 18-1 tredje ledd gir anledning til å utsette opparbeiding av vei, vann og avløp ved opprettelse av ny grunneiendom med videre som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m. Videre kan det gis midlertidig dispensasjon fra opparbeidingsplikten etter reglene i kapittel 19, jf. særlig § 19-3. I begge disse tilfellene forutsetter § 18-1 tredje ledd

tinglyst erklæring på eiendommen. Overgangsreglene presiserer i § 34-4 tredje ledd at krav om tinglysning i § 18-1 tredje ledd kun gjelder for tillatelser der det gis utsettelse etter at de nye reglene trer i kraft. Det forutsettes således ikke en etterfølgende tinglysning for allerede gitte unntak, selv om tinglysning også i dag er vanlig i slike tilfeller.

Pålegg om ulovlige forhold gitt med hjemmel i pbl.85 gjelder fortsatt. Eventuelle klager under behandling blir avgjort, på grunnlag av de regler som gjaldt da pålegget ble gitt.

Med unntak av reglene om overtredelsesgebyr, kan sanksjonsregler i ny lov også benyttes på ulovlige forhold som er oppstått før 1. juli 2010.

Refusjonskrav som har forfalt før ikraftsetting av ny lov behandles etter de regler som gjaldt da kravet oppsto, jf. § 34-4 femte ledd.



LOV 2009-05-08 nr 27: Lov om endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen)

Lov om endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen)

Ot.prp.nr.45 (2007-2008), Innst.O.nr.50 (2008-2009) og Besl.O.nr.68 (2008-2009). Odels- og lagtingsvedtak hhv. 17. og 24. mars 2009. Fremmet av Kommunal- og regionaldepartementet.

I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen) gjøres følgende endringer:

Lovens tittel skal lyde:

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

I kapittel 1 gjøres følgende endring:

§ 1-9 fjerde ledd skal lyde:

Enhver har rett til dokumentinnsyn etter offentleglova og miljøinformasjonsloven og har hos vedkommende myndighet krav på å gjøre seg kjent med alternative utkast til planer etter denne lov, herunder dokumenter som ligger til grunn for planutkastene med de unntak som følger av § 13 eller §§ 20 til 26 i offentleglova.

Kapitlene 16-18 skal lyde:

Tredje del: Gjennomføring

Kapittel 16 Ekspropriasjon

§ 16-1. Definisjon

Ekspropriasjon foreligger etter denne loven når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller annet som har fast tilknytning til slik eiendom, blir ervervet ved tvang mot erstatning etter skjønn, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over fast eiendom blir ervervet, endret, overført eller avløst ved tvang mot erstatning etter skjønn.

§ 16-2. Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan

Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd.

Staten kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Reglene i tredje til sjette ledd gjelder tilsvarende.

Så langt det er nødvendig for å gjennomføre reguleringsplan, kan kommunestyret selv med samtykke av departementet utvide ekspropriasjonen etter første ledd til å gjelde midlertidige eller permanente inngrep i grunn og rettigheter utenfor reguleringsområdet. Samtykke er likevel ikke nødvendig ved ekspropriasjon av grunn til vegskjæringer og fyllinger utenfor reguleringsområdet.

Før kommunestyret gjør vedtak om ekspropriasjon etter første ledd og om å søke samtykke til ekspropriasjon etter tredje ledd, skal saken være best mulig klarlagt, og de som inngrepet er rettet mot, skal ha hatt mulighet til å uttale seg. Ovreigningslova §§ 12 og 28 gjelder tilsvarende. § 12 første ledd andre punktum gjelder ikke.

Ekspropriasjon av enkelte tomter (bebygde eller ubebygde) bør i alminnelighet ikke foretas med mindre kommunen først har gitt eier eller fester en rimelig frist til å bygge i samsvar med planen, og fristen er oversittet.

Ekspropriasjon i medhold av denne paragrafen kan ikke foretas når det gjelder grunn som i planen er satt av til landbruk etter § 12-5 nr. 5.

§ 16-3. Ekspropriasjon uavhengig av reguleringsplan

Med samtykke fra departementet kan kommunestyret selv foreta ekspropriasjon for å sikre kommunen grunnarealer til ny tettbebyggelse. Samtykke kan gis og inngrep gjennomføres selv om det ikke foreligger reguleringsplan eller aktuelle byggeplaner for vedkommende område.

Med samtykke fra departementet kan kommunestyret selv foreta ekspropriasjon til regulering av strøk som er ødelagt ved brann eller på annen måte, selv om reguleringsplan ikke foreligger.

Dersom eier av fast eiendom ikke iverksetter eller oppfyller bestemmelsene i utbedringsprogram etter § 31-8 innen frister som kommunen setter, kan kommunen med samtykke av departementet ekspropriere hele eller deler av eiendommen og rettigheter i den til gjennomføring av programmet.

§ 16-2 fjerde ledd første og andre punktum gjelder tilsvarende ved ekspropriasjon etter denne bestemmelse.

§ 16-4. Ekspropriasjon til vann- og avløpsanlegg mv.

Til avløpsanlegg, jf. forurensningsloven § 21, for regulert strøk kan kommunestyret selv med samtykke fra departementet foreta ekspropriasjon utenfor veggrunn for ledning med tilhørende innretninger. Ved ekspropriasjon etter første punktum kan det også foretas ekspropriasjon for vannledning med tilhørende innretninger.

§ 16-2 fjerde ledd første og andre punktum gjelder tilsvarende ved ekspropriasjon etter denne bestemmelse.

§ 16-5. Grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde

Hvor det etter § 18-1 er bestemt at bebyggelse eller opprettelse eller endring av eiendom ikke må skje uten at vei eller hovedavløpsanlegg er lagt, kan grunneieren eller festeren med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til disse formål. Ved ekspropriasjon til avløpsanlegg gjelder § 16-4 første ledd andre punktum tilsvarende.

På samme måte kan grunneier eller fester i kvartal hvor det i reguleringsplan er lagt ut område til felles avkjørsel og fellesområde for parkering, felles lekeareal, felles gårdsplass og annet fellesareal for flere eiendommer, gis samtykke til å foreta ekspropriasjon til hel eller delvis gjennomføring av reguleringen.

Hvor kommunen med hjemmel i § 18-2 andre ledd har stilt som vilkår for tillatelse til tiltak at parkbelte i industriområde blir ervervet i samsvar med reguleringsplan, kan grunneieren eller festeren med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til dette formål.

§ 16-6. Tomtearrondering

For å få hensiktsmessige tomter kan kommunen etter vedtak av kommunestyret ekspropriere ubebygde grunnstykker som etter reguleringsplan ikke kan bebygges selvstendig.

Kommunen kan sette som vilkår for å gi byggetillatelse for tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 at søkeren erverver mindre stykker ubebygd grunn for at tomten skal få en mer hensiktsmessig grense eller form. Kommunen kan gi søkeren samtykke til å foreta nødvendig ekspropriasjon.

Som ubebygd grunn etter denne paragrafen anses også grunn som det står bygning på, når denne etter kommunens skjønn er av ubetydelig økonomisk og praktisk verdi.

§ 16-7. Tidspunkt for ekspropriasjon

Ekspropriasjon som kommunen etter denne lov kan foreta uten særskilt samtykke fra departementet, kan skje etter hvert og i den utstrekning kommunen bestemmer og uten hensyn til om ekspropriasjonsformålet først skal gjennomføres senere.

§ 16-8. Forsøktakst

Når forslag til reguleringsplan er vedtatt av kommunen, kan kommunestyret kreve skjønn til fastsetting av erstatning for tilfelle av ekspropriasjon etter § 16-2 . Før tvangsfullbyrdelse kan kreves på grunnlag av et slikt skjønn, jf. lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 41 , må planen være endelig og departementets samtykke til ekspropriasjon være gitt i tilfelle hvor slikt samtykke trenges.

§ 16-9. Utvidelse av ekspropriasjon

Etter krav fra eier eller rettighetshaver kan det bestemmes at ekspropriasjon etter denne loven også skal omfatte grunn, bygning, rettighet eller annet som mister en vesentlig del av sin verdi for eieren eller rettighetshaveren hvis ekspropriasjonen blir satt i verk. I slike tilfelle kan det også etter krav bestemmes at ekspropriasjonen skal gå ut på avståing til eie, selv om det er krevd bruksrett eller annen særlig rett i eiendommen.

Når kommunen foretar ekspropriasjon etter denne lov, kan det etter krav fra kommunen bestemmes at ekspropriasjonen også skal omfatte grunn, bygning, rettighet eller annet som nevnt i første ledd, dersom det finnes at kommunen har en grunnet interesse i slik utvidelse av ekspropriasjonen.

Når det ved skjønn godtgjøres at vilkårene for erstatning etter § 15-3 første ledd er til stede, kan det etter krav fra kommunen bestemmes at kommunen kan ekspropriere vedkommende eiendom, dersom det finnes at kommunen har en grunnet interesse i det.

Avgjørelser etter denne paragraf tas av retten ved det samme skjønn som er krevd for fastsettelse av erstatningen.

§ 16-10. Erstatningstomt, midlertidig husrom

Når kommunen har foretatt ekspropriasjon av grunn bebygget med bolighus, bør huseieren så vidt mulig gis høve til å overta en annen boligtomt i nærheten. Kommunen skaffer midlertidig husrom til den som blir uten bolig som følge av ekspropriasjon etter denne loven.

§ 16-11. Statens og fylkets overtakelse av eiendom

Har kommunen ervervet eiendom som i reguleringsplan er satt av til tomt for statens bygning, kan kommunen sette en rimelig frist for staten til å overta eiendommen. Hvis staten innen fristen går ut ikke har overtatt eiendommen, kan kommunen beholde den til eget bruk eller avhende tomten.

Når eiendom er satt av til formål som nevnt i § 12-5 nr. 2 og det gjelder anlegg som hører under staten, svarer staten for krav om erstatning etter § 15-3 og for krav om innløsning etter § 15-2 i den utstrekning det ikke følger av lovgivningen for øvrig eller av avtale at kommunen skal bære disse utgiftene. I samme tilfelle kan staten foreta ekspropriasjon i medhold av § 16-2.

Bestemmelsene i første og andre ledd gjelder tilsvarende for fylkeskommunen når det gjelder eiendom som er satt av til tomt for fylkets bygning eller til anlegg som hører under fylket.

§ 16-12. Skjønn

Skjønn etter dette kapittel behandles etter reglene om ekspropriasjon i lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker. Skjønn etter §§ 27-3 og 28-3 behandles som lensmannsskjønn etter samme lov.

Kapittel 17 Utbyggingsavtaler

§ 17-1. Definisjon

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

§ 17-2. Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

§ 17-3. Avtalens innhold

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

§ 17-4. Saksbehandling og offentlighet

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.

Når utbyggingsavtale er inngått, skal denne kunngjøres.

Reglene i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved eventuelle endringer i utbyggingsavtalen.

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt.

§ 17-5. Klage

Utbyggingsavtaler kan ikke påklages.

§ 17-6. Forskrifter

Departementet kan gi ytterligere regler om avtaleinngåelsen, typer av tiltak som kan omfattes, herunder at nærmere angitte tiltak ikke kan inngå i avtale, hvordan kriteriene i loven skal anvendes og hvordan avtalevilkårene skal gjennomføres.

§ 17-7. Dispensasjon. Samtykke til å fravike reglene

Det kan ikke gis dispensasjon i medhold av kapittel 19 fra bestemmelsene i dette kapittelet. Departementet kan etter søknad gi samtykke til å fravike reglene i dette kapittelet der samfunnsmessige interesser tilsier det.

Kapittel 18 Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv.

§ 18-1. *Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann*

I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

- a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, busslomme, gangveg, sykkelsti, turveg, gatetun 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 der bebyggelse etter planen helt eller delvis skal tjene annet enn boligformål, og for eiendom hvor planen tillater boligblokker på 4 etasjer eller mer, skal plikten 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 tomta. 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 tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 150 mm. Kommunen kan godta vannforsyning fra annen vannledning.

Kommunen kan gi kommuneplanbestemmelser om utførelsen av arbeid etter første ledd. Kommunen kan også stille krav til løsninger og produktvalg, innenfor gjeldende bestemmelser og så langt det er nødvendig for å sikre rasjonell drift og vedlikehold av anlegget.

Kommunen kan gi tillatelse til tiltak etter § 20-1 første ledd bokstaver a, d og m på vilkår av at arbeidene etter første ledd blir utført før tiltaket ferdigstilles. Utsettelse for tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav a og d kan gjøres betinget av tinglyst erklæring. Utsettelse for tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav m eller midlertidig dispensasjon for opparbeidelsen ved slike tiltak skal være betinget av tinglyst erklæring. Ved bygging kan kommunen kreve at det stilles sikkerhet for kostnadene ved ferdigstillelse.

I område som i kommuneplan er avsatt til utbygging eller til råstoffutvinning, kan kommunen sette som vilkår i tillatelse etter § 20-1 at tiltak etter første ledd er gjennomført.

Veg, hovedavløpsledning og hovedvannledning som er lagt av grunneier eller fester etter denne paragraf, holdes ved like av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag. Det skal holdes overtakelsesforretning. Kommunen plikter likevel ikke å overta veg som ikke er opparbeidet i full bredde etter første ledd bokstav a.

Kommunen kan kreve å overta anlegget tidligere, mot selv å ferdigstille anlegget. Er eiendom opprettet eller endret, eller byggverket tatt i bruk, må tiltakshaver dekke utgiftene til ferdigstillelse. Kommunen trer inn i en forholdsmessig del av refusjonskravet der slikt krav foreligger.

§ 18-2. *Krav til opparbeidelse av fellesareal og av parkbelte i industriområde*

Hvor det er regulert felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 at fellesarealet erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen.

I industriområde hvor det er regulert parkbelte, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 på de tilgrensende tomter, at parkbeltet erverves og opparbeides langs tomte i samsvar med planen.

§ 18-3. *Refusjonsberettigede tiltak*

Den som vil legge, omlegge, fornye eller utvide godkjent offentlig veg eller godkjent offentlig hovedledning for vann og avløpsvann, herunder også særskilt overvann, kan kreve sine utlegg refundert. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av § 18-1. Med veg menes anlegg som nevnt i § 18-1.

Videre kan refusjon kreves av den som i medhold av reguleringsplan vil legge ut grunn til eller opparbeide felles avkjørsel, felles gårdsplass, annet fellesareal for flere eiendommer eller parkbelte langs industristrøk. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av § 18-2. Endelig kan den som vil legge, omlegge eller utvide privat anlegg for transport av vann eller avløpsvann i område som inngår i arealplan, kreve refusjon.

§ 18-4. *Refusjonsenheten*

Utgiftene som refererer seg til en strekning hvor en sammenhengende opparbeidelse, omlegging eller utvidelse av tiltak som nevnt i § 18-1 første ledd finner sted, skal samlet fordeles på de arealer som ifølge § 18-6 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.

For tiltak som nevnt i § 18-3 andre ledd første punktum er tiltaket slik det framgår av planen, en enhet.

§ 18-5. *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 §§ 18-1 og 18-2.

Hvor veggrunnen erverves eller utføring skjer i større bredde eller det legges ledninger med større diameter enn bestemt i § 18-1, refunderes utgifter for det omfang som det kan kreves refusjon for. Blir det som følge av den større bredde nødvendig å fjerne bygning eller anlegg, er erstatningsbeløpet samt rivings- og ryddingsutgifter ikke refusjonsberettiget.

For tiltak nevnt i § 18-3 andre ledd tredje punktum kan den refusjonsberettigede kreve tilbake samtlige utgifter som har vært nødvendige.

§ 18-6. *Refusjonspliktig areal*

Refusjon for tiltak som nevnt i § 18-3 første ledd belastes ubebygde areal som blir byggeklart etter §§ 18-1 og 18-2, enten tilknytningen til anlegget skjer direkte eller gjennom privat veg eller stikkledning. Som ubebygde areal regnes også ubebygde del av bebygde 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.

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, regnes også som ubebygd.

Refusjon belastes også bebygd areal som har fått midlertidig utsettelse med å oppfylle forpliktelsene etter § 18-1, dersom forpliktelsene blir oppfylt gjennom tiltaket.

Refusjon for tiltak som nevnt i § 18-3 andre ledd første punktum belastes de areal som de etter reguleringsplan skal tjene. For areal som er helt eller delvis bebygd, gjelder de samme regler som under første ledd.

§ 18-7. Fordelingsfaktorene

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.

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 punktum fører til at ikke alle utgifter ifølge § 18-5 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 første ledd. 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.

§ 18-8. Godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon

Før tiltaket påbegynnes, skal tiltakshaver ha utarbeidet planer på kart og med kostnadsoverslag. Tiltakshaver skal angi hvilke eiendommer som kan få nytte av anlegget, hvilket areal de utgjør og sannsynlig utnyttelse på den enkelte eiendommen. Tiltakshaver skal utarbeide et forslag til fordeling av utgiftene i samsvar med § 18-7. Planer, overslag og forslag til fordeling oversendes berørte grunneiere og festere til uttalelse. De berørte avgir uttalelse til tiltakshaver innen 3 uker fra mottakelsen av materialet. Etter at uttalelsesfristen er utløpt, oversender tiltakshaver materialet til kommunen for avgjørelse.

Kommunen skal godkjenne planen for utførelsen, kostnadsoverslag og forslag til fordeling. Kommunen kan kreve innsendt bindende pristilbud for utføringen av tiltaket, eventuelt innhentet i anbudskonkurranse. Finner kommunen, når dette er påberopt av en berørt grunneier eller fester, at den ilagte andel av refusjonen overstiger verdiøkningen for eiendommen etter § 18-7 andre ledd, kan den foreta en skjønnsmessig reduksjon av refusjonskravet, eller la det bortfalle i sin helhet. Det reduserte beløp fordeles etter § 18-7 andre ledd andre punktum.

Retten til å kreve refusjon faller bort dersom tiltaket påbegynnes før materialet etter første ledd er godkjent av kommunen, med mindre annet på forhånd blir bestemt av kommunen i det enkelte tilfelle av hensyn til tiltakets karakter og betydningen av framdrift.

Departementet kan gi forskrifter til utfylling av denne bestemmelsen, herunder nærmere krav til planer, kostnadsoverslag og pristilbud.

§ 18-9. Fastsetting av refusjon

Når tiltaket er fullført, skal tiltakshaver sette opp regnskap med nødvendige legitimasjoner. Private refusjonskreditorer sender regnskapet med legitimasjoner til kommunen for kontroll.

Kommunen skal foreta en foreløpig fastsettelse av det beløp som kan kreves refundert, og en fordeling på det refusjonspliktige areal. Ved fastsettelse skal godkjent bindende tilbud for utførelsen etter § 18-8 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 prosent. Utkastet sendes de refusjonspliktige til uttalelse. Deretter treffes refusjonsvedtaket av kommunen. Vedtaket meddeles de berørte med opplysninger om søksmålsfristen etter § 18-12.

§ 18-10. Forfall og renteplikt

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

For areal som er refusjonspliktig etter § 18-6 første ledd andre og tredje punktum, forfaller refusjonsbeløpet likevel ikke før oppmålingsforretning om opprettelse eller endring av eiendom blir rekvirert eller bygging blir gjennomført. For areal som på grunn av midlertidig byggeforbud eller annen særlig grunn som ikke skyldes den refusjonspliktige, ikke kan nyttes på den måte som refusjonsplikten forutsetter, forfaller refusjonsbeløpet først når adgangen til slik utnyttning inntreffer. Refusjonsbeløp som har utsatt forfall skal indeksreguleres etter konsumprisindeksen fra det er meddelt de refusjonspliktige og til forfall.

Dersom eieren eller festeren ønsker det, kan et refusjonsbeløp som det offentlige har krav på, betales over inntil fem år i årlige terminer med en rentesats fastsatt av departementet.

Fra forfallstidspunktet plikter refusjonsdebitor å betale den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Forsinkelsesrenteloven gjelder tilsvarende.

§ 18-11. Refusjonsdebitor. Panterett

Eier av det refusjonspliktige arealet er ansvarlig for betaling, om ikke annet følger av avtale med tidligere eier. Endelig fastsatt refusjonskrav har panterett i det refusjonspliktige areal eller den eiendom arealet er en del av. Refusjonskravet er tvangsgrunnlag for utlegg.

Er grunnen bortfestet til bolig eller fritidshus, er festeren ansvarlig for betalingen. Er grunnen bortfestet til andre formål, er festeren ansvarlig når det ved forfall er minst 30 år igjen av festetiden, eller festeren kan kreve festeavtalen forlenget for så lang tid. Grunneieren er likevel ansvarlig om dette følger av avtale med festeren.

§ 18-12. 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 oppfriskning for fristoverskridelse.

Berørte grunneiere som ikke er gjort til parter gjennom stevning, skal varsles av retten om adgangen til å tre inn som part. Blir refusjonsvedtaket kjent ugyldig, skal det oppheves i sin helhet og henvises til ny behandling i kommunen.

I kapittel 19 gjøres følgende endring:

§ 19-2 femte ledd skal lyde:

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

Kapitlene 20-33 skal lyde:

Fjerde del: Byggsaksdel

Kapittel 20 Søknadsplikt

§ 20-1. Tiltak som krever søknad og tillatelse

Med mindre annet framgår 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) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a
- c) fasadeendring
- d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a
- e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a
- f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g) oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
- h) oppføring av innhegning mot veg
- i) plassering av skilt- og reklameinnretninger o.l.
- j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k) vesentlig terrenginngrep
- l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. lov om eigedomsregistrering. Slik tillatelse er ikke nødvendig når tiltak etter første punktum skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.

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

Departementet kan gi forskrifter om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

§ 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 bebygd eiendom
- b) alminnelige driftsbygninger i landbruket
- c) midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j og som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år
- d) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver.

Departementet gir forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

§ 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:

- a) mindre frittliggende bygning som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til beboelse
- b) mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder
- c) mindre tiltak i eksisterende byggverk
- d) mindre tiltak utendørs
- e) fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse
- f) andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å fritta fra søknadsplikten.

Departementet gir forskrift om hva som er mindre tiltak i bokstav a-d.

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

Departementet kan i forskrift unnta også andre tiltak fra bestemmelsene i § 20-1, herunder plassering av anleggsbrakker i mer enn to måneder i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

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 i loven for visse tiltak som behandles etter andre lover og hemmelige militære anlegg

Tiltak som nevnt i § 20-1 er ikke søknadspliktig dersom tiltaket blir tilfredsstillende behandlet etter andre lover. Departementet gir forskrift om hvilke tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter første punktum og i hvilken utstrekning bestemmelser i loven her gjelder.

Når område, anlegg eller byggverk er erklært hemmelig i medhold av lov om forsvarshemmeligheter, påhviler det vedkommende militære myndighet å se til at de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av 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 fagmyndigheter. Andre berørte kan også innkalles. Forhåndskonferanse kan kreves av tiltakshaver eller plan- og bygningsmyndighetene.

Departementet kan gi forskrifter om forberedelse, gjennomføring og referat fra 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 skal kunne gi tillatelse til tiltaket. Det skal framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon, jf. kapittel 19.

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

Søknaden skal i tillegg gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne avgjøre om tiltaket skal underlegges uavhengig kontroll etter § 24-1.

Dokumentasjon for at naboer er varslet på lovlig måte, samt eventuell erklæring om varsling av dem som har pengeheftelser i eiendom som søkes revet, jf. § 21-3, skal vedlegges søknaden. Eventuelle merknader fra naboer eller gjenboere, samt en redegjørelse fra søker for hva som eventuelt er gjort for å imøtekomme disse, skal vedlegges. Søknaden skal også vedlegges eventuelle innhentede 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.

De som er nevnt i lov om eighedsregistrering § 9 kan søke om tillatelse til å opprette ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrunn eller nytt jordsameie, eller tillatelse til arealoverføring. Søknaden må angi hvordan enheten ønskes utformet, herunder angi grenseforløpet på kart. Søknaden må vise hvordan de nye enhetene eller arealoverføringen på hensiktsmessig måte kan gå inn i en fremtidig utnytting av området, herunder også hvordan krav til tomtestørrelse, fellesareal og plassering av bebyggelsen kan oppfylles.

Departementet kan gi forskrift om krav til søknader, herunder om søknadsdokumentasjon og krav til underskrift.

§ 21-3. Nabovarsel

Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker 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. Dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varsling unnlates.

Kommunen kan frita søkeren fra å varsle naboer og gjenboere når deres interesser 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 riving etter § 20-1 første ledd bokstav e, skal søkeren varsle dem som har pengeheftelser i eiendommen.

Ved delt søknad skal det bare sendes nabovarsel for søknad om rammetillatelse og søknad om tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m som ikke er avklart i rammetillatelsen, eller endringssøknad om det samme.

Departementet kan gi forskrifter med nærmere bestemmelser om nabovarsling.

§ 21-4. Behandling av søknaden i kommunen

Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav, dersom ikke forholdene tilsier noe annet.

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

Kommunen skal avgjøre søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett, jf. § 22-3, og omfanget av uavhengig kontroll, jf. kapittel 24.

Etter søkers ønske kan tillatelsen deles opp i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår i rammetillatelsen er oppfylt, ansvarsrett er tildelt og kontrollomfang er avgjort samt eventuelle tillatelser fra andre myndigheter foreligger, jf. § 21-5 første ledd. Igangsettingstillatelse kan deles opp.

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

Kommunen kan sette som vilkår for å gi tillatelse at gebyr etter § 33-1 er innbetalt. Videre kan kommunen sette som vilkår at:

- a) det blir holdt oppmålingsforretning når det er behov for å klarlegge grensene for den eller de matrikkelenhetene som tiltaket gjelder for,
- b) eiendommer som skal nyttes under ett, blir sammenføyd etter lov om eighedsregistrering,
- c) Tiltakshaver varsler kommunen når midlertidige tiltak som nevnt i § 20-2 bokstav c, fjernes.

Ved søknad om opprettelse av ny fest grunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, kan kommunen sette som vilkår for tillatelsen at festeretten skal gjelde for et særskilt avgrenset areal, eller at enheten blir opprettet som grunneiendom.

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 fram for slik myndighet, kan kommunen vente med å avgjøre saken inntil det foreligger avgjørelse eller samtykke som nevnt. Kommunen kan også gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde, med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden, jf. § 21-4 fjerde ledd. Kommunen skal i tilfeller som nevnt forelegge saken for de myndigheter som følger av forskrift, hvis ikke avgjørelse eller uttalelse er innhentet på forhånd.

Departementet fastsetter i forskrift hvilke myndigheter samordningsplikten omfatter.

Andre myndigheter må innen 4 uker fra oversendelse fatte avgjørelse eller avgi uttalelse. I særlige tilfeller kan kommunen 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.

Departementet kan gi forskrifter om plikt for kommunen til å rapportere til andre myndigheter.

§ 21-6. Privatrettslige forhold

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det framstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, kan søknaden avvises. Eventuell tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for tiltakshaver for supplering av søknaden.

§ 21-7. Tidsfrister med særskilte virkninger

Søknad om tillatelse til tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 som ikke medfører dispensasjon fra plan, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger, med mindre annet følger av andre eller tredje ledd. Ved overskridelse av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyr etter nærmere bestemmelser i forskrift, jf. § 21-8 tredje ledd.

Søknad om tillatelse til tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der 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 søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 der det foreligger protester fra naboer eller gjenboere, men øvrige vilkår i andre ledd er oppfylt, skal også behandles av kommunen innen 3 uker, men tillatelse regnes i slike tilfelle ikke for gitt selv om kommunen ikke har truffet vedtak innen fristen.

Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 3 uker etter at kravet er mottatt sammen med nødvendig dokumentasjon. Der ferdigattest ikke er utstedt innen fristen, kan byggverket tas i bruk.

Det kan i den enkelte sak avtales lengre frist enn angitt i de enkelte ledd i denne paragrafen.

§ 21-8. Andre tidsfrister

Departementet kan gi forskrifter om frister for avholdelse av forhåndskonferanse, behandling av søknad om igangsettingstillatelse, søknad om midlertidig brukstillatelse, kommunens vedtak i refusjonssaker, kommunens forberedende klagesaksbehandling og klageinstansens behandling av klager i plan- og byggesaker.

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

Departementet gir forskrift om beregning av frister etter §§ 21-7 og 21-8, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

§ 21-9. 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 mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

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

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

Tillatelse til tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav m faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eigedsregistrering.

§ 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest

Søknadspiktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. § 24-2. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatelmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.

Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift, vedlikehold og bruk av bygget. Departementet kan gi forskrift om innhold, avlevering og oppbevaring av slik dokumentasjon.

Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det framgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

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

Departementet kan gi forskrift om unntak fra krav om ferdigattest for særskilte tiltak, ferdigstillelsen av tiltak, sluttkontroll, dokumentasjon for kommunens behandling av søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.

Kapittel 22 Godkjenning av foretak for ansvarsrett

§ 22-1. Sentral godkjenning av foretak for ansvarsrett

Sentral godkjenning for ansvarsrett gis til foretak som er kvalifisert til å påta seg oppgaven som ansvarlig søker etter § 23-4, ansvarlig prosjekterende etter § 23-5, ansvarlig utførende etter § 23-6 eller ansvarlig kontrollerende etter § 23-7. Godkjenning gis i forskjellige tiltaksklasser.

Søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett skal avslås dersom foretaket ikke oppfyller de nødvendige kvalifikasjoner for å få godkjenning.

Sentral godkjenning for ansvarsrett gis av det godkjenningsorgan som departementet bestemmer, og registreres i et sentralt, åpent register.

§ 22-2. Tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett

Sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Sentral godkjenning for ansvarsrett skal også trekkes tilbake dersom godkjent foretak ikke lenger innehar de nødvendige kvalifikasjoner for å ha godkjenning for ansvarsrett. Før det treffes vedtak om tilbaketrekking, skal foretaket gis varsel med frist til å uttale seg. Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett likevel utelates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.

Tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett kan skje inntil foretaket ved ny søknad kan dokumentere at det forhold som forårsaket tilbaketrekking er rettet og vilkårene for godkjenning for øvrig er tilstede.

§ 22-3. Lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett

Lokal godkjenning for ansvarsrett for søknad, prosjektering, utførelse eller kontroll av prosjektering og utførelse der tiltaket eller deler av tiltaket forutsetter det, jf. § 20-1 andre ledd, gis til kvalifiserte foretak. Godkjenning gis i forskjellige tiltaksklasser. Lokal godkjenning for ansvarsrett kan ikke gis for uavhengig kontroll uten at det foreligger sentral godkjenning, jf. § 23-7.

Ved lokal godkjenning for ansvarsrett skal sentral godkjenning for ansvarsrett normalt legges til grunn, såfremt godkjenningen er dekkende for det aktuelle tiltaket.

Kommunen skal påse at tiltaket er belagt med ansvar, og kan ved ufullstendig ansvar kreve ytterligere søknader om ansvarsrett. Kommunen kan kreve flere eller andre ansvarlige foretak enn søkers forslag dersom de ansvarlige mangler kvalifikasjoner, det er grunn til tvil om de ansvarliges pålitelighet og dugelighet eller foretaket tidligere har vist seg ikke kvalifisert til liknende oppgaver. Avslag på søknad om ansvarsrett kan påklages særskilt av det foretaket som får avslaget.

§ 22-4. Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett

Kommunen kan når som helst trekke tilbake lokal godkjenning for ansvarsrett ved alvorlige overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov eller dersom den finner at ansvarlig foretak ikke fyller de krav som stilles til pålitelighet og dugelighet. Før det treffes vedtak om tilbaketrekking, skal foretaket gis varsel med frist til å uttale seg. Dersom kommunen finner det nødvendig, kan den straks sette godkjenningen ut av kraft inntil saken er endelig avgjort.

Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett likevel utelates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.

Kommunen skal melde tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett til den sentrale godkjenningsordningen. Det samme gjelder advarsel kommunen gir foretaket.

§ 22-5. Forskrifter om nærmere regler om godkjenning av foretak

Departementet kan gi forskrift om saksbehandling og krav for godkjenning, tilbaketrekking, ordningens omfang og organisering, tidsfrister for sentral godkjenning og konsekvenser av fristoverskridelse, og om gebyr for godkjenning som ikke kan gå ut over selvkost.

Godkjenningskravene skal gjelde foretakenes evne til å tilfredsstille kravene i loven her, og kan gjelde krav til foretakenes organisasjon, rutiner for oppfyllelse av kravene, og kompetanse hos foretakenes 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 Ansvar i byggesaker

§ 23-1. Ansvar i byggesaker

I tiltak etter § 20-1 første ledd bokstavene a til l skal det være ansvarlige for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Ansvarlige i byggesaker innestår for at tiltaket blir i samsvar med krav gitt i eller i medhold av denne lov.

Der tiltaket krever det, jf. § 20-1 andre ledd, plikter tiltakshaver å videreføre sitt ansvar til ansvarlige foretak. Der tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene.

Kommunen kan unnta fra krav om ansvarsrett der dette er klart unødvendig.

§ 23-2. Tiltakshaver

Tiltakshaver etter denne lov er den person eller foretak tiltaket utføres på vegne av. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen av både den opprinnelige og nye tiltakshaver.

§ 23-3. Omfang og varighet av ansvaret til ansvarlige foretak

Ansvarsrett gis etter søknad, som skal følge med søknaden om tiltaket, jf. § 21-2. Ansvarlige foretak må godkjennes av bygningsmyndighetene, jf. §§ 21-4 og 22-3. Foretaket

har ansvar overfor bygningsmyndighetene for at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt og dokumentert for det ansvarsområde foretaket har påtatt seg gjennom søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett. Det ansvarlige foretaks ansvar omfatter også underleverandørers utførelse og prosjektering med mindre disse er gitt lokal godkjenning for ansvarsrett i tiltaket.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

§ 23-4. Ansvarlig søker

Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar.

Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest.

§ 23-5. Ansvarlig prosjekterende

Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen skal dokumenteres.

Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for prosjektering av nødvendige sikringstiltak etter § 28-2.

§ 23-6. Ansvarlig utførende

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

Ansvarlig utførende er ansvarlig for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak under utførelsen etter § 28-2.

§ 23-7. Ansvarlig kontrollerende

Ansvarlig kontrollerende skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres. Ansvarlig kontrollerende skal ha sentral godkjenning etter § 22-1.

Ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen har ansvar for å kontrollere at prosjekteringsgrunnlaget og de prosjekterte løsninger som er utarbeidet for tiltaket, er dokumentert og i samsvar med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.

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

§ 23-8. Forskrifter om ansvar

Departementet kan gi utfyllende forskrifter om innhold, tildeling, gjennomføring og tilbaketrekking av ansvar og ansvarsrett.

Departementet kan gi forskrift om at tiltakshaver kan bygge egen bolig og fritidsbolig, og om ansvarsregler og dokumentasjon i slike tilfeller.

Kapittel 24 Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak

§ 24-1. Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse

Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende skal ha system for å sikre og dokumentere at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt. I tillegg skal det gjennomføres uavhengig kontroll av ansvarlige kontrollforetak når:

- a) det foreligger viktige og kritiske områder og oppgaver
- b) kommunen krever det etter en konkret vurdering.

Kommunen kan gjøre unntak fra krav om uavhengig kontroll etter forskrift gitt av departementet.

Departementet gir forskrift om kriterier for når det skal føres uavhengig kontroll etter første ledd bokstav a og b. Departementet kan gi forskrift om uavhengig kontroll av særskilte områder ved fare eller andre samfunnsmessig viktige forhold.

§ 24-2. Gjennomføring av kontroll

Kontroll skal gjennomføres uavhengig og helhetlig, og skal ivareta grenseflater mellom forskjellige fagområder.

Kontroll skal gjennomføres på grunnlag av planer for gjennomføring av tiltaket, som også skal omfatte sluttkontroll. Omfang, detaljering og gjennomføring av kontrollen skal tilpasses arbeidets vanskelighet, risiko for og konsekvenser ved feil, og foretakenes pålitelighet og dugelighet.

Tiltakshaver og de ansvarlige foretak har plikt til å gi de opplysninger som er nødvendige for gjennomføringen av kontrollen. Ved feil som er påpekt av kontrollforetaket, og som ikke blir rettet, og ved uenighet om tekniske løsninger, skal kontrollforetaket informere kommunen.

Departementet gir forskrifter om gjennomføring av kontroll.

Kapittel 25 Tilsyn

§ 25-1. Tilsynsplikt

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Kommunen skal føre tilsyn ved allerede gitte pålegg og når den blir oppmerksom på ulovligheter utover bagatellmessige forhold. Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift fra departementet.

Kommunen kan samarbeide med andre kommuner eller instanser om tilsyn.

§ 25-2. Tilsynets innhold

Utover tilsynsplikten i § 25-1 avgjør kommunen i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet gjennomføres på den måte, i det omfang og med den intensitet som kommunen finner hensiktsmessig.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 andre ledd. Hvis tilsynet viser vesentlig svikt som ikke er ivare tatt ved uavhengig kontroll, kan kommunen kreve sakkyndig bistand eller utføre tekniske prøver for tiltakshavers regning. Tilsynet skal avsluttes med en sluttrapport.

Departementet kan gi forskrift om innhold, gjennomføring og rapportering av tilsyn.

Kapittel 26 Opprettelse og endring av eiendom

§ 26-1. Opprettelse og endring av eiendom

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eighedsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

Kapittel 27 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 slukkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

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. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til offentlig vannledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

§ 27-2. Avløp

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

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. Vil dette etter kommunenes skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

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

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk.

§ 27-3. Tilknytning til eksisterende private anlegg

Plan- og bygningsmyndigheten kan tillate tilknytning til private vann- og avløpsanlegg. Eieren av anlegget kan i så fall kreve at den som blir tilknyttet anlegget 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 de opprinnelige anleggsutgiftene og senere oppgraderinger. Kostnadene og refusjonen fastsettes ved skjønn. Utgiftene til skjønnnet bæres av den som blir tilknyttet anlegget.

§ 27-4. Atkomst

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

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

§ 27-5. Fjernvarmeanlegg

Hvis et byggverk skal oppføres innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme, og tilknytningsplikt for tiltaket er bestemt i plan, skal byggverket knyttes til fjernvarmeanlegget.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

§ 27-6. Forskrifter om tilknytning

Departementet kan gi forskrifter til §§ 27-1 til 27-5, herunder om tiltak som kan kreves tilknyttet til fjernvarmeanlegg og tilrettelegging for bruk av fjernvarme.

Kapittel 28 Krav til byggetomta og ubebygd areal

§ 28-1. Byggegrunn, miljøforhold mv.

Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.

Departementet kan gi nærmere forskrifter om sikkerhetsnivå og krav til undersøkelser, sikringstiltak for person eller eiendom, dokumentasjon av tiltaket og særskilte sikringstiltak.

§ 28-2. Sikringstiltak ved byggearbeid mv.

Bygge- eller rivingsarbeid, graving, sprenging eller fylling kan ikke igangsettes uten at de ansvarlige på forhånd har truffet nødvendige tiltak 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. Tiltak på nabogrunn

Dersom byggverk kan bli utsatt for skade ved vannsig, ras eller utglidning fra nabogrunn, kan kommunen tillate at nødvendige forebyggende tiltak foretas på nabogrunnen.

Kommunen kan tillate at nabogrunn i nødvendig utstrekning blir brukt for utføring av bygge- og vedlikeholdsarbeid - herunder atkomst - når arbeidet enten ikke lar seg utføre på annen måte, eller andre løsninger etter kommunens skjønn vil medføre vesentlig økte kostnader. Kommunen kan også tillate at skorstein som støter inntil naboens eiendom, festes til vegg eller tak på denne, eller at atkomst til skorstein skjer over taket på naboeiendom.

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

Erstatning til naboen for eventuelle utgifter, skader og ulemper fastsettes om nødvendig ved skjønn. Er de tiltak som nevnt i første ledd gjort nødvendig ved at naboen har forsømt sin plikt til å lede bort vannet eller å forebygge ras eller utglidning, kan denne ved skjønn pålegges å erstatte eieren kostnader, skade og ulempe.

§ 28-4. Sikring ved gjerde

I tettbebygd 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. Utenfor tettbebygd strøk kan kommunen påby at tomt skal ha gjerde mot veg.

Kommunen kan fritta for plikt til gjerde med mindre vegmyndighet finner at det bør være gjerde i medhold av veglova § 44.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for eksisterende byggverk.

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

Ubebygd areal i bebygde områder skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av ubebygd areal, når det etter kommunens skjønn vil gjøre opphold eller ferdsel farlig, virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe. Der forhold ved lagring og annen bruk eller terreng i nærheten av byggverk kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre sikringstiltak.

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

Basseng og brønn skal til enhver tid være sikret slik at personer 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 to år, påhviler ansvaret leieren eller festeren. Blir anleggene bare brukt av noen som ikke er ansvarlig etter foranstående regler, påhviler ansvaret brukeren.

Departementet kan gi forskrifter med krav til sikkerhetsnivå og sikringstiltak for basseng, brønn og dam.

§ 28-7. Den ubebygde del av tomte. Fellesareal

Uteareal skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Uteareal for arbeidsbygg skal være universielt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet.

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

Det kan bestemmes i kommuneplanen at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg.

Bestemmelsen i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved bruksendring.

Departementet kan gi forskrifter om rammene for anvendelse av denne bestemmelsen, herunder bruk av midler innbetalt etter tredje ledd.

§ 28-8. Forskrifter om ivaretagelse av miljø

Departementet gir forskrifter for ivaretagelse av miljø, herunder naturmangfold, i forhold som omfattes av dette kapittelet.

Kapittel 29 Krav til tiltaket

§ 29-1. Utforming av tiltak

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

§ 29-3. Krav til universell utforming og forsvarlighet

Tiltak etter kapittel 20 skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Tiltak etter kapittel 20 som omfatter arbeidsbygg skal være universelt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet.

Tiltak skal ikke medføre fare og skal oppfylle krav til forsvarlig sikkerhet herunder nødvendig evakuering, helse og miljø i eller i medhold av loven.

§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

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

§ 29-5. Tekniske krav

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø og energi, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

For å sikre at ethvert tiltak får en forsvarlig og tilsiktet levetid, skal det ved prosjektering og utførelse tas særlig hensyn til geografiske forskjeller og klimatiske forhold på stedet.

Departementet kan i forskrift gi utfyllende bestemmelser om tekniske krav til tiltak, herunder om krav til energiløsninger.

§ 29-6. Tekniske installasjoner og anlegg

Tekniske installasjoner og anlegg 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 og anlegg skal oppføres eller installeres, drives og vedlikeholdes slik at krav til forsvarlig helse, sikkerhet og miljø, herunder energiøkonomi, gitt i eller i medhold av loven blir oppfylt. Eier av anlegget skal sørge for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell.

Dersom tekniske installasjoner og anlegg etter kommunens skjønn er til ulempe for omgivelsene, kan kommunen pålegge eieren å treffe nødvendige tiltak. Når særlige forhold gjør det rimelig, kan det bestemmes at utgiftene til slike tiltak helt eller delvis skal bæres av eier av annen eiendom som er årsak til at pålegget er gitt.

Denne paragrafen gjelder tilsvarende for tekniske installasjoner og anlegg i eksisterende byggverk.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser bl.a. om oppføring eller installering av installasjoner og anlegg, reparasjon av anlegg som er i drift, og om anleggseierens plikter.

§ 29-7. 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 de opplysninger til tilsynsmyndigheten som er nødvendige 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 har begrunnet mistanke om at det omsettes et produkt som ikke oppfyller kravene til dokumentasjon, og produktet er tiltenkt brukt i et byggverk, skal den føre tilsyn med produktet og kan gi pålegg om midlertidig stans i omsetning og bruk av produktet.

Finner tilsynsmyndigheten at et produkt ikke tilfredsstiller forutsetningene for godkjenning, tilsyn 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 er 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.

§ 29-8. Avfallshåndtering

Tiltak etter kapittel 20 skal tilfredsstillende krav til forsvarlig avfallshåndtering i eller i medhold av loven.

Departementet gir nærmere forskrifter om avfallshåndtering, herunder dokumentasjon av avfallshåndtering og om hva som anses som forsvarlig avfallshåndtering.

§ 29-9. Heis, rulletrapp og rullende fortau. Sikkerhetskontroll

Heis, rulletrapp og rullende fortau skal være slik utført, og driften av slikt anlegg så betryggende, at bruken av anlegget ikke kan medføre personskade. Kravene i § 29-3 første ledd gjelder tilsvarende.

Kommunen kan føre sikkerhetskontroll med anlegg når dette er i drift. Sikkerhetskontroll kan også føres av departementet eller den det bemyndiger. Utgifter for gjennomføring av sikkerhetskontroll av anlegg i drift kan kreves dekket hos anleggseier.

Avdekker sikkerhetskontroll feil eller mangler som kan medføre fare for skade på person, skal den som utfører sikkerhetskontrollen, straks sette anlegget ut av drift inntil kommunen kan treffe vedtak i saken.

Eieren av anlegget er ansvarlig for at:

- a) anlegg som er i bruk er sikkerhetsmessig forsvarlig,
- b) det utføres vedlikehold, ettersyn, nødvendige reparasjoner og sikkerhetskontroll med anlegget,
- c) vedlikehold og ettersyn utføres av fagkyndig personell og at sikkerhetskontroll gjennomføres av kommunen eller organ med særskilt bemyndigelse av departementet og
- d) det for hvert enkelt anlegg foreligger dokumentasjon for oppfyllelse av krav gitt i eller i medhold av denne lov, herunder hvordan vedlikehold, ettersyn, nødvendig reparasjon og sikkerhetskontroll er planlagt og utført.

Anlegg kan ikke settes i drift uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter § 21-10.

Denne paragrafen gjelder tilsvarende for heis, rulletrapp og rullende fortau i eksisterende byggverk. Anlegg kan ikke holdes i drift uten at kravene i fjerde ledd er ivaretatt.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser bl.a. om sikkerhetskontroll og reparasjon av anlegg som er i drift, om kvalifikasjonskrav til kontrollpersonell og om anleggseierens plikter, og at de bestemmelser som gjelder for heis, rulletrapp og rullende fortau helt eller delvis også skal gjelde for andre permanente løfteinnretninger.

§ 29-10. Forskrifter om ivaretagelse av miljø

Departementet gir forskrifter for ivaretagelse av miljø, herunder naturmangfold, ved plassering og utforming av tiltak.

Kapittel 30 Krav til særskilte tiltak

§ 30-1. *Driftsbygninger i landbruket*

Bestemmelsene i § 27-1 andre til fjerde ledd, § 27-2 andre til femte ledd og § 27-4 gjelder ikke for oppføring av driftsbygning i landbruket eller for endring og reparasjon av bestående driftsbygning.

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

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for husvære for seterbruk, reindrift eller skogsdrift.

§ 30-2. *Byggverk og virksomhet som kan medføre fare eller særlig ulempe*

I og i tilknytning til boligstrøk kan kommunen forby eller stille særskilte krav til byggverk eller virksomhet som kan medføre fare eller særlig ulempe.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for eksisterende byggverk og virksomhet.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om plassering av byggverk og virksomhet som kan medføre fare eller særlig ulempe.

§ 30-3. *Skilt- og reklameinnretninger*

Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen.

Tillatelse til skilt- og reklameinnretning kan gis permanent, for et bestemt tidsrom eller inntil videre. Dersom tillatelsen er gitt inntil videre, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- og reklameinnretning som etter kommunens skjønn strider mot kravene i første ledd. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

Departementet kan i forskrift gi nærmere bestemmelser om materielle krav til skilt- og reklameinnretninger.

§ 30-4. *Andre varige konstruksjoner eller anlegg. Vesentlige terrenginngrep mv.*

For varige konstruksjoner eller anlegg, vesentlige terrenginngrep og anlegg av veg eller parkeringsplass, gjelder bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne loven så langt de passer, uansett om tiltaket utføres 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 lovs bestemmelser om byggesaker ikke skal gjelde, og om det saklige virkeområde for paragrafen her.

§ 30-5. *Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg*

Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg, jf. § 20-1 første ledd bokstav j, må ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene. For ovennevnte tiltak gjelder bestemmelser gitt i eller i medhold av loven så langt de passer. Departementet kan gi forskrift om krav til midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg. Departementet kan videre gi forskrifter om hvilke krav

som gjelder for anleggsbrakker som skal stå lenger enn to år i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

§ 30-6. Fritidsbebyggelse

Lovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd gjelder for fritidsbebyggelse bare når dette er bestemt i plan. Departementet kan gi forskrift om at andre bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde for fritidsbebyggelse.

Kapittel 31 Krav til eksisterende byggverk

§ 31-1. Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk

Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende.

§ 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk

Tiltak på eksisterende 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 hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.

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 eller sikkerhet ellers ikke vil være tilrådelig å gjennomføre det omsøkte tiltaket.

Er det vedtatt å ekspropriere byggverket, kan kommunen unnlate å gi tillatelse til tiltaket. Det samme gjelder hvis eieren er gitt forhåndsvarsel etter oreigningslova om ekspropriasjon. For øvrig gjelder oreigningslova § 28. Er ekspropriasjonen ikke avgjort, må avgjørelsen foreligge senest 12 uker etter at søknaden om tillatelse er mottatt.

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen.

§ 31-3. Sikring og istandsetting. Frakobling av vann- og avløpsledning

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 sikring og istandsetting.

Der vann- og avløpsledning tas ut av bruk permanent eller for et lengre tidsrom skal eieren koble ledningen fra felles ledningsanlegg, når hensynet til forsvarlig helse, miljø eller

sikkerhet krever dette. Kommunen kan pålegge frakobling i tilfeller som nevnt i forrige punktum.

§ 31-4. Pålegg om dokumentasjon og utbedring

Departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å gi pålegg om dokumentasjon og utbedring av eksisterende byggverk og installasjoner

Pålegg kan bare gis der utbedring vil gi vesentlig forbedring av byggverkets eller installasjonens funksjon som tilsies av tungtveiende hensyn til universell utforming, helse, miljø, sikkerhet eller bevaringsverdi. I vurderingen skal det legges vekt på kostnadene ved pålegget, antall brukere, hvilke farer eller ulemper de utsettes for, og avstanden mellom den faktiske tilstanden og gjeldende krav.

Kongen kan gi forskrift om at bestemte typer tiltak eller bestemte typer eksisterende bygninger, anlegg eller uteområder skal opparbeides slik at de blir universelt utformet. Det kan gis frist for slik opparbeidelse.

§ 31-5. Pålegg om og 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 med videre kan også 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 skjemmende, og det ikke er satt i stand innen en fastsatt frist.

Kommunen kan også avslå søknad om riving etter § 20-1 første ledd bokstav e inntil det foreligger:

- a) igangsettingstillatelse for nytt tiltak på tomta, eller
- b) reguleringsplan som ikke kan gjennomføres uten at byggverket blir revet.

§ 31-6. Bruksendring og riving av bolig

Kommunen kan ved kommuneplanbestemmelser bestemme at det må foreligge særskilt 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 ekspropriert av det offentlige, eller
 - 2. ligger innenfor område som er regulert til bebyggelse og anlegg, jf. § 12-5 nr. 1, det er gitt bestemmelser om fornyelse, jf. § 12-7, og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen
- c) å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler
- d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c når ombyggingen fører til at boenhet må fravikes.

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

Dersom bolig er omgjort i strid med planbestemmelse etter første ledd, kan kommunen påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

§ 31-7. Tilsyn med eksisterende byggverk og arealer

Plan- og bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med eksisterende arealer og byggverk 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. Tilsyn kan likevel bare føres der det er grunn til å anta at det foreligger forhold som nevnt, eller det skal vurderes pålegg etter §§ 31-3 og 31-4.

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

§ 31-8. Utbedringsprogram

For en eller flere eiendommer i tettbygd strøk kan kommunestyret 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 fram de nødvendige opplysninger, og skal gi dem anledning til å medvirke ved utarbeidelse av utbedringsprogrammet.

Utbedringsprogram kan omfatte:

- a) ombygging, forbedring eller istandsetting
- b) sammensetning av boenheter, oppvarming, strømforsyning, sanitæranlegg mv.
- c) bygningstekniske og brannmessige forhold
- d) utlegging av fellesarealer og innretning av fellesanlegg for bebyggelsen og framtidig vedlikehold og drift av fellesarealer og fellesanlegg.

Femte del: Håndhevings- og gebyrregler

Kapittel 32 Ulovlighetsoppfølging

§ 32-1. Plikt til å forfølge ulovligheter

Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.

§ 32-2. Forhåndsvarsel

Den ansvarlige skal varsles før pålegg gis, tvangsmulkt vedtas eller forelegg utferdiges, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Forhåndsvarselet skal opplyse om at dersom ulovlige forhold ikke rettes innen fristen, vil forholdet kunne følges opp med pålegg om retting, pålegg om stans eller vedtak om tvangsmulkt. 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.

§ 32-3. 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.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. 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.

§ 32-4. Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning

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

§ 32-5. 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 fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.

§ 32-6. 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 har 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.

§ 32-7. 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 tvangsfullbyrdsloven §§ 13-7 og 13-14.

Plan- og bygningsmyndighetenes pålegg etter denne lov er særlig tvangsgrunnlag dersom pålegget gjelder forhold som medfører fare for de som oppholder seg i bygningen eller andre, og pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist, og kan fullbyrdes etter reglene i tvangsfullbyrdsloven § 13-14 uten at dom eller forelegg kreves. Det samme gjelder når midlertidig dispensasjon etter § 19-3 er trukket tilbake, eller når påbudt arbeid som vilkår for midlertidig brukstillatelse etter § 21-10 tredje ledd ikke er utført, eller pålegg om å fjerne eller endre skilt mv. etter § 30-3 ikke er etterkommet innen fastsatt frist.

§ 32-8. Overtredelsesgebyr

Overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

- a) 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, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet
- b) utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller er i strid med vilkårene i slik tillatelse
- c) ikke utfører kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser om dette gitt i eller i medhold av denne lov, og gitte tillatelser
- d) 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
- e) 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 etter § 21-4 tredje ledd
- f) gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene
- g) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller vilkår for midlertidig dispensasjon etter § 19-3
- h) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 31-3 første ledd første punktum til å holde byggverk og installasjoner i stand
- i) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 31-5 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomte
- j) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 28-2 til å treffe sikringstiltak
- k) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 29-6 tredje ledd om å treffe tiltak for å avhjelpe ulempe fra bygningstekniske installasjoner
- l) 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 kan også ilegges ved overtredelse av forskriftsbestemmelser gitt i medhold av loven, når det i forskriften er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse kan medføre overtredelsesgebyr.

Den ansvarlige skal varsles særskilt før overtredelsesgebyr vedtas, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Overtredelsesgebyr ilegges den ansvarlige av plan- og bygningsmyndighetene. 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.

§ 32-9. *Straff*

Overtredelser av § 32-8 første ledd som er vesentlige og forsettlig eller grovt uaktsomme, 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. Ved vurderingen av om en overtredelse er vesentlig, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger og graden av utvist skyld. Dersom 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.

Med bøter eller fengsel inntil 1 år straffes også den som forsettlig eller uaktsomt:

- a) gir uriktige eller villedende opplysninger til den sentrale godkjenningsordningen, eller
- b) 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. § 29-7. Medvirkning til omsetning av et slikt produkt sanksjoneres på samme måte.

Ved grove overtredelser kan fengsel inntil 2 år anvendes. Ved vurderingen av om overtredelsen er grov, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger, og graden av utvist skyld.

§ 32-10. *Samordning av sanksjoner*

Sanksjoner skal stå i rimelig forhold til ulovligheten. Dersom det utferdiges flere ulike typer sanksjoner for samme overtredelse, må disse samordnes slik at overtrederen ikke rammes på en urimelig måte.

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

Kapittel 33 Gebyr og undersøkelse på fast eiendom

§ 33-1. Gebyr

Kommunestyret selv kan gi forskrift om gebyr til kommunen for behandling av søknad om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og for andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre, herunder behandling av private planforslag. Gebyret skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader på sektoren. I gebyret kan det inkluderes utgifter til nødvendig bruk av sakkyndig bistand under tilsyn. Andelen av gebyr som innkreves for tilsyn skal framgå av regulativet. Tiltakshaver kan selv sørge for de nødvendige utredninger.

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.

§ 33-2. Undersøkelse på fast eiendom

Plan- og bygningsmyndighetene, eller andre med samtykke fra kommunen, kan foreta måling, utstikking og andre undersøkelser på fast eiendom, med sikte på gjennomføring av loven eller bestemmelser i medhold av loven. Kommunen kan gi andre samtykke til å foreta slik undersøkelse til slik tid som samtykket fastsetter.

Eieren eller brukeren må varsles før undersøkelse finner sted, og kan i tilfelle kreve bekreftelse fra kommunen om at den har gitt samtykke til undersøkelsen. Om gjennomføring av undersøkelsen gjelder forvaltningsloven § 15. Lider en eier eller rettighetshaver tap ved undersøkelsen, gjelder erstatningslova § 15 om erstatning.

Eier skal gjøre oppmerksom på ulovlige forhold som oppdages ved tilsyn. Plan- og bygningsmyndighetene kan gi eier skriftlig pålegg om retting innen en fastsatt frist, og kan i særlige tilfeller helt eller delvis forby bruk av byggverk eller areal inntil de ulovlige forhold er rettet.

I kapitlene 34 og 35 skal følgende paragrafer lyde:

Sjette del: Sluttbestemmelser

Kapittel 34 Ikrafttreden og overgangsbestemmelser

§ 34-2 femte ledd skal lyde:

Begrensning i klageadgangen i § 1-9 andre ledd første punktum, og i adgangen til å fremme innsigelse etter § 5-5 siste ledd, gjelder bare i forhold til planvedtak truffet i medhold av denne lov.

§ 34-3. Ikrafttreden - byggesaksdelen

Loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer. Fra samme tidspunkt oppheves plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 kapittel VIII til XXI.

Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelser til forskjellig tid. Det kan fastsettes en særskilt ikraftsetting av reglene om godkjenning, herunder krav om obligatorisk godkjenning av ansvarlig kontrollerende.

§ 34-4. Overgangsbestemmelser til byggesaksdelen

Særskilte skjønnsretter vedtatt etter plan- og bygningsloven 14. juni 1985 § 60 kan behandle skjønn som er begjært innen en frist departementet fastsetter, men ikke senere enn 1. januar 2013. For oppnevning av skjønnsrettens leder og medlemmer gjelder reglene i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 § 60. Ved regulativ kan også fastsettes gebyr for avskrifter og attester fra de særskilte skjønnsretter.

Vedtak etter plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 § 86b om byggearbeid innenfor en bedrifts område står ved lag. Slikt byggearbeid må ikke utføres før melding om arbeidet er sendt til kommunen. Blir arbeidet ikke satt i gang eller innstilt, gjelder § 21-9 første til tredje ledd tilsvarende.

Krav om tinglysing av utsatt opparbeidelsesplikt etter § 18-1 tredje ledd gjelder bare vedtak om utsettelse gitt etter lovens ikrafttreden.

Melding i medhold av §§ 81 eller 86a sendt kommunen før loven er trådt i kraft skal behandles etter de tidligere reglene for behandling av slike meldinger. Tilsvarende gjelder for de som har bedt om samtykke o.l. etter §§ 85, 91a og 107. Saker om tillatelse etter §§ 93 eller 106a sendt kommunen før loven er trådt i kraft, skal for hele tiltaket behandles etter de tidligere reglene for behandling av slike saker. Kongen kan fastsette overgangsperioder.

Refusjonskrav forfalt før ikrafttreden behandles etter de regler som gjaldt da kravet oppsto.

Kapittel 35 Endringer i annet lovverk

§ 35-2. Endringer i andre lover - del II

Fra den tid loven trer i kraft, endres følgende lover:

1. I lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene gjøres følgende endring:

§ 2 nr. 2 oppheves.

2. I lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom gjøres følgende endring:

§ 30 nr. 24 skal lyde:

24. Plan- og bygningsloven

3. I lov 31. mai 1974 nr. 17 om kommunale vass- og kloakkavgifter gjøres følgende endring:

§ 1 første ledd skal lyde:

Når ein fast eigedom har tilknyting til kommunal vass- eller kloakkleiding, anten beinveges eller gjennom privat samleiding, har eigaren skyldnad til å svare vass- og kloakkavgift til kommunen. Det same gjeld når kommunen med heimel i plan- og bygningslova §§ 27-1 eller 27-2, har kravd at eigedomen skal ha slik tilknyting. Avgift kan krevjast jamvel av eigedom som det ikkje er hus på, når kommunen kunne kravd tilknyting til slike leidingar om det hadde vore hus på eigedomen. Er det ikkje bygd på eigedomen av di det, i lov eller i vedtak av offentlig styresmakt, er sett forbod mot bygging, kan det ikkje krevjast avgift så lenge forbodet gjeld. Det same gjeld når byggjehindringa er annan serleg grunn som eigaren ikkje har ansvaret for.

4. I lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall gjøres følgende endring:

§ 25 skal lyde:

§ 25. (utgifter til anlegg, drift og vedlikehold av avløpsanlegg)

Utgiftene til anlegg, drift og vedlikehold av avløpsanlegg som drives av kommunen, dekkes av kommunen. Kommunen kan kreve full eller delvis dekning av sine kostnader ved innkreving av avgift i samsvar med lov 31. mai 1974 nr. 17 om kommunale vass- og kloakkavgifter. Kommunen kan uten hinder av annet punktum kreve refusjon etter plan- og bygningsloven kapittel 18 .

5. I lov 8. juni 1984 nr. 51 om havner og farvann m.v. gjøres følgende endring:

§ 18 andre ledd skal lyde:

Det kreves tillatelse fra kommunen til arbeid og anlegg i område utenfor plan- og bygningslovens virkeområde. Innenfor plan- og bygningslovens virkeområde kreves slik tillatelse for de arbeider som er nevnt i plan- og bygningsloven § 30-4. Kommunen skal før tillatelse blir gitt, se til at arbeidet m.v. ikke vil stride mot bestemmelser gitt i eller i medhold av loven her. Det kan settes vilkår i samsvar med § 9. Går arbeidet m.v. inn under § 6 siste ledd i loven her, må departementets tillatelse innhentes i stedet for kommunens.

6. I lov 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven) gjøres følgende endringer:

§ 5-4 første ledd skal lyde:

Konsesjonæren har plikt til å skaffe tilknyttede abonnenter fjernvarme, enten selv eller gjennom avtale med en annen leverandør i samsvar med planen for anlegget eller som avtalt med abonnentene. Dersom det er pålagt tilknytningsplikt i medhold av plan- og bygningsloven § 27-5 og bebyggelsen ikke kan tilknyttes fjernvarmeanlegget på grunn av forsinkelser i forhold til fastsatt frist for fullføring, kan konsesjonæren pålegges av departementet å sikre bebyggelsen midlertidig varmforsyning.

§ 5-5 tredje og fjerde ledd skal lyde:

Enhver som er pålagt å tilknytte seg fjernvarmeanlegg etter plan- og bygningsloven § 27-5, har rett til å klage til konsesjonsmyndigheten over priser og andre leveringsvilkår. Konsesjonsmyndigheten kan gi pålegg om endringer av prisen eller leveringsvilkårene for øvrig.

Når tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg er pålagt i medhold av plan- og bygningsloven § 27-5, skal abonnenten betale tilknytningsavgift og fast årlig avgift uavhengig av om fjernvarme nyttes eller ikke.

7. I lov 25. mars 1994 nr. 7 om sikring mot og erstatning for naturskader gjøres følgende endringer:

§ 20 første ledd skal lyde:

Kommunen plikter å treffe forholdsregler mot naturskader slik som bestemt i plan- og bygningsloven §§ 11-8 tredje ledd bokstav a og 28-1, samt ved nødvendige sikringstiltak.

§ 24 åttende ledd skal lyde:

For øvrig gis plan- og bygningslovens kapittel 18 unntatt § 18-10 andre ledd tilsvarende anvendelse.

8. I lov 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur gjøres følgende endring:

§ 15 første ledd bokstav a skal lyde:

a) vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven,

9. I lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedsregistrering (matrikkellova) gjøres følgende endring:

§ 10 første ledd skal lyde:

Før ny grunneigedom, ny anleggseigedom, ny festegrunn eller nytt jordsameige kan opprettast i matrikkelen, må det liggje føre løyve etter plan- og bygningslova § 20-1 første ledd bokstav m. For innføring av ny eigarseksjon må det liggje føre kommunalt seksjoneringsvedtak etter eigarseksjonslova § 9 .



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

✓ Fylkesmennene

Deres ref

Vår ref
09/2179-1 KFR

Dato
28 SEP 2009

Delegasjon av myndighet til bygningsdelen av plan- og bygningsloven

Kommunal- og regionaldepartementet viser til at Fylkesmennene er delegert myndighet til å behandle klager etter tidligere plan- og bygningslov §§ 15, 35 nr. 7 og 89a samt å samtykke til eiendomsinngrep etter §§ 35 nr. 2, 36 og 37, jf. rundskriv T-8/86.

Kapittel I er erstattet med nytt kapittel I, jf. lov 27. juni 2008 nr. 71 som trådte i kraft 1. juli 2009. Ny klagebestemmelse er § 1-9.

Nye bestemmelser om ekspropriasjon og utbedringsprogram videreføres i henholdsvis kapittel XVI og § 31-8, jf. lov 8. mai 2009 nr. 27.

Kommunal- og regionaldepartementet viderefører delegasjon til fylkesmennene for behandling av klager i saker under departementets ansvarsområde. Dette gjelder både for gjeldende lov og for fremtidig ikrafttreden av ny byggesaksdel til plan- og bygningsloven 8. mai 2009 nr. 27. Det vises også til rundskriv T-2/09 s. 8 og merknadene til § 1-9 i Miljøverndepartementets lovkommentar fra 1. juli 2009.

Departementet presiserer at vi anser Fylkesmannen som bygningsmyndighet der loven legger oppgaver eller kompetanse til "plan- og bygningsmyndighetene". Det vises til rundskriv H-3/01 og Ot.prp. nr. 45 (2007-2008), særlig merknadene til lovens kapittel 32.

Med hilsen

Inger Lindgren e.f.

ekspedisjonssjef

Ole Molnes

avdelingsdirektør