

BYGNINGSLOV

AV 18. JUNI 1965



GRØNDAHL & SØN, BOKTRYKKERI
OSLO 1965

Bygningslov

av 18. juni 1965.

Kapittel I. Alminnelige bestemmelser.

§ 1.

Lovens virkeområde.

Denne loven gjelder for hele landet. Departementet kan likevel fastsette at loven ikke skal gjelde i en kommune eller del av den. Før departementet avgjør saken, skal kommunestyret, fylkesutvalget og fylkesmannen ha hatt høve til å uttale seg.

For driftsbygninger for jord- eller skogbruk som nevnt i § 81 og for sportshytter, sommerhus, kolonihagehus m. v. som nevnt i § 82, gjelder loven bare i den utstrekning det er bestemt i eller i medhold av disse paragrafer.

§ 2.

Område som grenser til tettbygd strøk i nabokommune.

Etter søknad fra kommunestyret kan departementet bestemme at en begrenset del av kommunens område som grenser til tettbygd strøk i nabokommune, skal høre under nabokommunen ved anvendelse av loven. Før slikt vedtak blir gjort, skal kommunestyret i nabokommunen ha hatt høve til å uttale seg. I saker som gjelder vedkommende område skal en representant som velges av den kommune hvor området ligger, tiltre bygningsrådet.

§ 3.

Vedtekt.

Ved vedtekt kan det for en kommune eller del av kommune fastsettes de lempinger, skjerpelser, tillegg eller unntak fra bestemmelsene i denne loven som finnes påkrevd under hensyn til forholdene på stedet, dersom loven ikke bestemmer noe annet.

Bestemmelsene i lovens kapitler, I, II, VII, XV, XVI og XVII kan likevel ikke fravikes ved vedtekt, med mindre det er særskilt sagt i vedkommende bestemmelse. Lovens bestemmelser om ekspropriasjon og refusjon kan ikke fravikes til skade for grunneiere eller rettighetshavere. Heller ikke kan det ved vedtekt gjøres lempinger i bestemmelsene i §§ 65 eller 66 nr. 1.

§ 4.

Fastsetting av vedtekt.

Vedtekt gis av kommunestyret etter tilråding fra bygningsrådet. Vedtekten må for å bli gyldig stadfestes av departementet, som kan gjøre de endringer som finnes påkrevd.

Endring i eller oppheving av vedtekt skjer på samme måte.

§ 5.

Pålegg om vedtekt.

Når departementet finner det påtrengende nødvendig, kan det pålegge en kommune å gi vedtekt eller å endre eller oppheve gjeldende vedtekt. Blir pålegget ikke etterkommet innen en fastsatt frist, kan departementet gi de vedtektsbestemmelser det finner påkrevd.

§ 6.

Forskrift.

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

§ 7.

Dispensasjon.

1. Når særlige grunner foreligger, kan departementet etter søknad gi dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt eller forskrift eller fra reguleringsplan. Søknaden må være grunnlagt. Dispensasjon kan bare gis når søknaden er anbefalt av bygningsrådet, eller av formannskapet dersom søkeren eller et mindretall i bygningsrådet har krevd bygningsrådets vedtak brakt inn for formannskapet.

Før bygningsrådet gjør vedtak, skal naboer og gjenboere varsles på den måte som er nevnt i § 94 nr. 3.

Departementet kan sette vilkår for dispensasjonen.

2. Når særlige hensyn tilsier det, kan det ved vedtekt bestemmes at den myndighet som er lagt til departementet i nr. 1, helt eller delvis overføres til bygningsrådet. Blir bygningsrådets vedtak påklaget, kan departementet gi dispensasjon bare når det er anbefalt av formannskapet.

§ 8.

Midlertidig dispensasjon.

I kommuner med tilstrekkelig utbygd teknisk administrasjon kan det bestemmes ved vedtekt at bygningsrådet etter søknad kan gi midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt

eller forskrift eller fra reguleringsplan, når rådet finner det ubetenkelig, og forholdet uten for store vansker vil kunne rettes. Om behandlingsmåten gjelder § 7 nr. 1 annet ledd tilsvarende.

Midlertidig dispensasjon kan til enhver tid tas tilbake og skal være betinget av at søkeren ved tinglyst erklæring har forpliktet seg til uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst å fjerne eller endre det utførte eller opphøre med midlertidig tillatt bruk, og hvis det kreves, å gjenopprette den tidligere tilstand. Slik erklæring er bindende for panthavere og andre rettighetshavere i eiendommen uten hensyn til når retten er stiftet.

Bygningsrådet kan også sette andre vilkår for dispensasjonen.

Kapittel II. Bygningsmyndighetene.

§ 9.

Bygningsråd, reguleringsråd og fasaderåd.

I hver kommune skal det være et bygningsråd. Bygningsrådet skal utføre de gjøremål som er lagt til rådet i denne lov, forskrift og vedtekt, og føre tilsyn med at bygningslovgivningen holdes i kommunen. Departementet kan bestemme at gjøremål etter andre lover som vedrører byggevirksomhet m. v. skal legges til bygningsrådet.

Bygningsrådet skal søke samarbeid med andre offentlige myndigheter som har interesser innenfor rådets arbeidsområde og innhente uttalelse i spørsmål som hører under vedkommende myndighets sakområde.

Ved vedtekt kan det gis bestemmelse om å opprette særskilt reguleringsråd og om dets sakområde. I tilfelle skal bestemmelsene om sammensetning og saksbehandling for bygningsrådet gjelde tilsvarende for reguleringsrådet. Ved vedtekt kan det også bestemmes at flere kommuner skal ha felles bygningsråd eller reguleringsråd.

Kommunen kan opprette et konsultativt fasaderåd.

§ 10.

Bygningsrådets sammensetning.

1. Bygningsrådet skal ha 5 medlemmer med personlige varamenn som velges av kommunestyret.

Ved vedtekt kan det fastsettes et annet medlemstall enn nevnt i første ledd. Medlemstallet kan ikke settes lavere enn 3.

2. Ett av bygningsrådets medlemmer med varamann skal tilhøre formannskapet. Dersom ikke noe annet bestemmes ved vedtekt, skal 1 medlem med varamann være husmor.

3. Kommunestyret velger formannen og varaformannen blant bygningsrådets medlemmer. Valget gjelder ikke ut over kommunevalgperioden.

§ 11.

Valg av medlemmer til bygningsrådet.

Det medlem med varamann som skal tilhøre formannskapet velges for kommunevalgperioden. De øvrige medlemmer med varamenn velges for 4 år, slik at en halvdel eller i tilfelle avvekslende et like og et ulike antall går ut hvert annet år, første gang etter loddtrekning.

Den som har vært medlem, kan nekte å motta valg i så lang tid som han har gjort tjeneste.

§ 12.

Bygningsrådets møter.

1. Bygningsrådet er vedtaksført når mer enn en halvdel av medlemmene, likevel minst 3, er til stede. I tilfelle av stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget.

Må det antas at det kan oppstå spørsmål om ugildhet (jfr. lov av 12. november 1954 om styret i herreds- og bykommunene § 31, jfr. § 15), innkalles også varamannen til møtet.

2. Bygningsrådet holder møte etter innkalling av formannen så ofte som forholdene tilsier det. Når over halvparten eller minst 3 av rådets medlemmer krever det, har formannen plikt til å innkalle til møte.

3. I rådets møter skal det føres protokoll, hvor alle saker som er behandlet og vedtak som er gjort, føres inn. Protokollen underskrives etter hvert møte av de medlemmer som har deltatt.

4. Politimesteren — eller hvor departementet bestemmer det, annen politiembetsmann eller lensmannen — samt helserådets ordfører, herredsagronomen, herredsskogmesteren, brannsjefen, bygningssjefen og reguleringsjefen hvor slike finnes, deltar i bygningsrådets møter. Rådet kan fritta en eller flere av disse tjenestemennene for å delta i de enkelte møter. Kommunale fagsjefer skal på forlangende hjelpe rådet og delta i dets møter.

I stedet for tjenestemann som nevnt i første ledd kan med samtykke av rådets formann møte en annen faglig kvalifisert representant for vedkommende administrasjon.

Bygningsrådet kan tillate andre interesserte å møte og uttale seg.

Bestemmelsene i nr. 4 kan fravikes ved vedtekt.

§ 13.

Bygningssjef, reguleringssjef m. v.

Kommunestyret kan opprette stillinger som bygningssjef og reguleringssjef og kan bestemme at det skal tilsettes andre teknisk kyndige tjenestemenn.

Hvor bygningssjef ikke er tilsatt, utføres de gjøremål som er pålagt denne, av formannen i bygningsrådet.

§ 14.

Bygningssjefens gjøremål. Delegasjon.

1. Bygningssjefen forbereder og foredrar de saker som behandles av bygningsrådet, og ekspederer dets avgjerder.

2. Gjøremål som i denne lov, forskrift eller vedtekt er lagt til bygningsrådet, kan formannskapet med godkjenning av departementet legge til bygningssjefen. På samme måte kan i særlige tilfelle gjøremål som i denne lov, forskrift eller vedtekt er lagt til bygningsrådet eller bygningssjefen, legges til andre tjenestemenn som er nevnt i § 13.

3. Avgjerder av bygningssjefen eller andre tjenestemenn i bygningsvesenet skal protokolleres i den utstrekning de ikke blir gitt skriftlig. Avgjerdene kan påklages til bygningsrådet.

§ 15.

Fylkesmannen.

Fylkesmannen skal så langt det er mulig gi kommuner og bygningsråd hjelp med deres gjøremål etter denne loven. Han skal føre tilsyn med planleggingsvirksomheten for områder innen fylket og se til at nødvendig samarbeid med de interesserte fagetater finner sted. Til fremme av dette samarbeid kan fylkesmannen oppnevne rådgivende utvalg med representanter for vedkommende fagetater. Etter at vedkommende kommune har hatt høve til å uttale seg, avgjør fylkesmannen i tvilstilfelle om et område skal anses som tettbygd strøk etter bestemmelsene i denne loven.

Departementet kan overføre myndighet som det har etter loven, til fylkesmannen. Myndighet til å gi forskrift, til å stadfeste reguleringsplaner — utenom de tilfelle som er nevnt i § 28 nr. 2 — og region- og generalplanvedtekter og til å samtykke i ekspropriasjon kan ikke overføres.

Fylkesmannen skal ha en utbyggingsavdeling til hjelp med de gjøremål som etter første og annet ledd legges til ham. Lønn til tjenestemenn som tilsettes av departementet dekkes av staten. De

øvrige utgifter ved avdelingen dekkes av fylkeskommunen. Departementet kan gi nærmere bestemmelser om avdelingens organisasjon og virksomhet. Departementet kan fastsette at flere fylker skal ha felles utbyggingsavdeling og at det ikke skal være slik avdeling i fylker som omfatter bare én kommune.

§ 16.

Departementet.

Vedkommende departement er den sentrale bygningsmyndighet. Departementet kan oppnevne rådgivende utvalg til hjelp ved behandling av spørsmål som krever særlig kyndighet.

§ 17.

Klage.

1. Avgjerder av bygningsrådet kan påklages til departementet. Klagen settes fram skriftlig for bygningsrådet som gir uttalelse om klagen og sender saken gjennom formannskapet og fylkesmannen til departementet. Formannskapet og fylkesmannen bør gi uttalelse om klagen.

Avgjerder av fylkesmannen i medhold av denne loven kan påklages til departementet. Avgjerd som fylkesmannen har tatt i klagesak i henhold til fullmakt etter § 15 annet ledd, kan likevel ikke påklages videre. Klagen settes fram skriftlig for fylkesmannen som gir uttalelse om klagen.

Avgjerder av helserådet i medhold av denne loven kan påklages til vedkommende fagdepartement (jfr. sunnhetsloven av 16. mai 1860 § 7). Klagen settes fram skriftlig for helserådet som gir uttalelse om klagen og sender saken gjennom formannskapet og fylkesmannen til fagdepartementet. Formannskapet og fylkesmannen bør gi uttalelse om klagen.

2. Klage skal være underskrevet av klageren eller hans fullmektig, gi opplysning så en kan se om klagefristen er holdt, og klart angi den avgjerd som påklages og den endring som ønskes i avgjerda. Klagen bør være grunngitt.

3. Fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjerda er kommet fram til klageren, eller hvis han ikke har mottatt melding, fra den dag han har fått eller burde ha skaffet seg kjennskap til avgjerda. Er avgjerda kunngjort offentlig, regnes fristen fra den dag kunngjøring første gang fant sted. Melding og offentlig kunngjøring skal gi opplysning om klageretten, klagefristen og om hvordan klagen skal settes fram. Den myndighet som har tatt avgjerda kan i særlige tilfelle forlenge klagefristen.

Ved beregning av fristen gjelder §§ 146 annet og tredje ledd, 148 og 149 i lov om domstolene av 13. august 1915 tilsvarende.

Når vilkårene for oppreising etter domstollovens §§ 153 og 154 foreligger, skal departementet ta en klage under behandling, selv om den er kommet inn etter at fristen er gått ut.

4. Klagen har ikke oppsettende virkning med mindre den myndighet hvis avgjerd er påklaget, eller departementet bestemmer at gjennomføringen av avgjerda helt eller delvis skal utsettes til klagen er avgjort. Det kan stilles vilkår for utsetting.

5. Dersom noen kan betraktes som motpart, skal han så snart råd er gis melding om klagen. Før saken blir avgjort, skal partene ha hatt høve til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter og til å uttale seg innen en fastsatt frist. Departementet skal gi grunner for avgjerda.

Nærmere bestemmelser om saksbehandlingen kan gis ved forskrift.

Kapittel III. Oversiktsplaner.

§ 18.

Regionplan.

1. Ved regionplan forstås i denne loven en oversiktsplan for samordning av utnytting av grunn og for felles løsning av spørsmål om anlegg og innretninger til dekning av allmenne behov i 2 eller flere kommuner.

Regionplanen skal tjene som rettleiing ved utarbeiding av generalplaner og reguleringsplaner.

2. Når det trengs felles planlegging i 2 eller flere kommuner for å samordne utnyttingen av grunn, så som til byggeområder, jord- eller skogbruksområder, naturområder, trafikklinjer og andre kommunikasjonsanlegg, eller for felles løsning av vann- og kloakkspørsmål eller andre spørsmål av felles interesse, skal kommunene ta opp samarbeid om regionplan. Melding om at regionplansamarbeid ønskes igangsatt, sendes gjennom fylkesmannen til departementet.

Finner fylkesutvalget eller fylkesmannen at regionplan bør utarbeides, skal spørsmålet tas opp med vedkommende kommuner og melding gis til departementet.

Departementet kan gi pålegg om å ta opp samarbeid om regionplan, etter at vedkommende kommuner, fylkesutvalg og fylkesmenn har hatt høve til å uttale seg. På tilsvarende måte kan departementet gi nærmere bestemmelser om hvilke oppgaver samarbeidet skal gjelde, og om hvilket geografisk område — regionplanområde —

det skal omfatte. Herunder kan departementet bestemme at samarbeidet skal utvides til å omfatte andre kommuner og likeså at det skal innskrenkes eller opphøre. Nødvendige særbestemmelser for regionplansamarbeid mellom kommuner som ikke ligger i samme fylke, gis av departementet.

Etter at vedkommende regionplanråd, fylkesutvalg og fylkesmenn har uttalt seg, kan departementet gi bestemmelser om samarbeid mellom 2 eller flere regionplanråd om spørsmål av felles interesse og om oppretting av de nødvendige samarbeidsorganer.

3. For hvert regionplanområde skal det være et regionplanråd som skal ha ansvaret for og ledelsen av regionplanarbeidet og behandle spørsmål av betydning for regionplan som er vedtatt.

Rådet skal ha en formann og representanter fra alle deltakende kommuner. Etter at kommunene har uttalt seg, bestemmer departementet hvor mange representanter hver kommune skal ha, under hensyn bl. a. til kommunenes interesser og folkemengde. Ingen kommune bør aleine ha flertall i rådet.

Kommunenes representanter med varamenn velges for kommunevalgperioden av kommunestyrene og blant deres medlemmer. Minst en av representantene fra hver kommune skal være medlem av formannskapet. Departementet oppnevner formannen for 4 år om gangen. Rådet velger varaformannen blant sine medlemmer. Ved valget gjelder § 8 tredje ledd i lov om styret i herreds- og bykommunene av 12. november 1954 tilsvarende.

Rådet kan ikke gjøre noe gyldig vedtak uten at minst to tredjedeler av medlemmene er til stede.

Rådet kan nedsette et arbeidsutvalg og gi det fullmakt til å gi uttalelser i sitt sted og til å gi samtykke etter § 19. Fylkesmannen skal så langt råd er gi rådet fagkyndig sekretærhjelp, (jfr. § 15 tredje ledd) om ikke departementet bestemmer noe annet. Rådet tilsetter den hjelp som ellers finnes nødvendig.

Utgiftene til rådet og til regionplanleggingen skal bæres av de deltakende kommuner i fellesskap. Hvis kommunene ikke blir enige om fordelingen, fastsettes den av fylkesmannen under hensyn bl. a. til kommunenes interesser og folkemengde.

4. Rådet skal på et så tidlig tidspunkt som råd er søke samarbeid med offentlige myndigheter, organisasjoner m. v. som har interesser i planarbeidet. For samarbeidet med slike myndigheter, organisasjoner m. v. som i særlig grad har interesser i planarbeidet, opprettes særlige fagutvalg med representanter for rådets fagkyndige sekretariat og vedkommende myndigheter og organisasjoner etter departementets nærmere bestemmelse.

Rådet skal gi uttalelser om generalplaner og om reguleringsplaner som har betydning for spørsmål som omfattes av regionplanarbeidet.

Ved planleggingen må det tas hensyn til det sannsynlige behov, og til at utgiftene ved gjennomføringen av de planlagte tiltak ikke overstiger kommunenes økonomiske evne. Regionplan bør ikke gjøres mer detaljert enn nødvendig for å klarlegge og fremme løsningen av de spørsmål innenfor planarbeidets ramme som er felles for regionen eller en større del av den.

5. Utkast til regionplan legges av regionplanrådet fram for de deltakende kommuner til uttalelse. Etter at alle kommunestyrer har behandlet saken, tar rådet planen opp til avstemning med de endringer som det i tilfelle finner grunn til. Ved avstemningen i rådet gjelder § 16 siste ledd i lov om styret i herreds- og bykommunene av 12. november 1954 tilsvarende. Regionplan som er vedtatt av rådet sendes til fylkesmannen som innhenter uttalelse fra fylkesutvalget. Deretter sender fylkesmannen planen videre til departementet. Departementet skal gi melding til rådet om det er enig i planen, eller henstille at planen blir undergitt fortsatt behandling dersom det har merknader å gjøre.

Når det finnes hensiktsmessig og forsvarlig, kan regionplan utarbeides og vedtas særskilt for enkelte av de tiltak regionplan-samarbeidet omfatter.

6. Regionplanrådet skal sørge for at regionplanen blir tatt opp til revisjon når forholdene tilsier det. Departementet kan gi pålegg om dette.

§ 19.

Regionplanvedtekt.

Ved regionplanvedtekt kan det fastsettes at bestemte arealer innenfor regionplanområdet ikke uten samtykke av regionplanrådet kan gis endret utnytting når det i vesentlig grad vil vanskeliggjøre den utnytting som er forutsatt i regionplanen. Hvis vedtatt plan ikke foreligger, kan det på samme måte fastsettes at bestemte arealer ikke uten samtykke av regionplanrådet kan nyttes på annen måte enn vanlig der arealet ligger. Tvist om en utnytting vil stride mot vedtekten, avgjøres av departementet etter at regionplanrådet har uttalt seg.

Vedtekten kan gjøres gjeldende for et tidsrom av inntil 10 år. Hvor forholdene gjør det nødvendig, kan departementet forlenge gyldighetstiden for vedtekten med inntil 5 år om gangen.

Paragrafene 5, 27 nr. 3—5, 28 nr. 1, 31 nr. 1 første ledd og 33

gjelder tilsvarende. Kommunestyrets vedtak sendes regionplanrådet som ekspederer saken videre gjennom fylkesmannen til departementet med sin uttalelse. Regionplanrådet skal henstille til de enkelte kommuner å sørge for at de nødvendige vedtekter blir gitt, og gi melding til departementet hvis henstillingen ikke blir etterkommet.

Når ikke annet er bestemt, gjelder regionplanvedtekt foran eldre reguleringsplan og generalplanvedtekt (§ 21), men faller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som seinere blir stadfestet.

§ 20.

Generalplan.

1. Ved generalplan forstås i denne loven en oversiktsplan for utnytting av grunn i en kommune og for løsning av spørsmål om anlegg og innretninger til dekning av allmenne behov i kommunen.

Generalplanen skal tjene som rettleiing ved utarbeiding av reguleringsplaner.

2. Kommunen skal sørge for at det blir utarbeidd generalplaner som angir hovedtrekkene i utnyttingen av grunnen, så som til byggeområder, jord- eller skogbruksområder, naturområder, trafikklinjler og andre kommunikasjonsanlegg, og for løsningen av vann- og kloakkspørsmål eller andre spørsmål om tiltak til dekning av allmenne behov innenfor kommunens område.

Fylkesmannen skal føre tilsyn med at plikten i samsvar med første ledd blir oppfylt og skal i tilfelle ta spørsmålet om utarbeiding av generalplan opp med kommunen og gi melding til departementet.

Departementet kan etter søknad gi kommunen utsetting med å la utarbeide generalplan.

3. Kommunestyret eller formannskapet skal ha ansvaret for og ledelsen av generalplanarbeidet i kommunen. Kommunestyret kan velge et utvalg på minst 3 av dets medlemmer til å forestå utarbeiding av generalplan. Av utvalgets medlemmer skal minst ett være fra formannskapet. Kommunestyret kan pålegge bygningsrådet å hjelpe til med planleggingsarbeidet eller engasjere annen sakkyndig hjelp.

Kommunen skal på et så tidlig tidspunkt som råd er søke samarbeid med offentlige myndigheter, organisasjoner m. v. som har interesser i planarbeidet. Før utkast til generalplan innenfor et regionplanområde legges ut til ettersyn etter nr. 4, skal kommunen legge saken fram for regionplanrådet til uttalelse.

4. Utkast til generalplan legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med reglene i § 27 nr. 3. Når utkastet deretter er behandlet av bygningsrådet, skal saken legges fram for kommunestyret til

avgjerd. Generalplan som er vedtatt av kommunestyret, sendes gjennom fylkesmannen til departementet. Departementet skal gi melding til kommunen om det er enig i planen, eller henstille at planen blir undergitt fortsatt behandling dersom det har merknader å gjøre.

5. Kommunen skal sørge for at generalplanen blir tatt opp til revisjon når forholdene tilsier det. Departementet kan gi pålegg om dette.

§ 21.

Generalplanvedtekt.

Ved generalplanvedtekt kan fastsettes:

- a. at grunn innenfor generalplanområdet ikke kan gis endret utnytting når det i vesentlig grad vil vanskeliggjøre den utnytting som er forutsatt i generalplanen,
- b. at grunn som i generalplan forutsettes bebygd, men hvor kommunikasjons-, vannforsynings-, kloakk- eller elektrisitetsforholdene ikke er tilfredsstillende, for tiden ikke kan bebygges.

Twist om en utnytting vil stride mot vedtekt etter a, avgjøres av departementet etter at bygningsrådet har uttalt seg.

Vedtekten kan gjøres gjeldende for et tidsrom av inntil 10 år. Departementet kan forlenge gyldighetstiden for vedtekt som nevnt i a med inntil 10 år om gangen. Hvor forholdene gjør det nødvendig, kan gyldighetstiden for vedtekt som nevnt i b på samme måte forlenges med inntil 5 år om gangen.

Paragrafene 5, 27 nr. 3—5, 28 nr. 1, 31 nr. 1 første ledd og 33 gjelder tilsvarende.

Når ikke annet er bestemt, gjelder generalplanvedtekt foran eldre reguleringsplan, men faller bort i den utstrekning den strider mot reguleringsplan som seinere blir stadfestet.

Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet gjøre unntak fra vedtekten.

Kapittel IV. Reguleringsplaner.

§ 22.

Definisjon.

Ved reguleringsplan forstås i denne loven en detaljplan med tilhørende bestemmelser som regulerer utnytting av grunn og bebygelse i bestemte områder i en kommune innenfor den ramme som §§ 25 og 26 angir.

Hvor forholdene ikke gjør det nødvendig å utarbeide fullstendig plan, kan den innskrenkes til bare å omfatte enkelte av de formål og bestemmelser som er nevnt i §§ 25 og 26.

§ 23.

Plikt til å utarbeide reguleringsplan.

1. Kommunen skal sørge for at det blir utarbeidd reguleringsplaner for kommunens område. Plikten til å utarbeide reguleringsplan gjelder likevel ikke for område som i regionplan eller generalplan forutsettes nyttet til jord- eller skogbruksområde eller naturområde.

Fylkesmannen skal føre tilsyn med at plikten i samsvar med første ledd blir oppfylt, men kan fritta kommunen for å utarbeide reguleringsplan for område som ikke nyttes og ikke skal nyttes til tettbebyggelse. Departementet kan gjøre om fylkesmannens vedtak.

Departementet kan etter søknad gi kommunen fritak for eller utsetting med å oppfylle sin plikt etter første ledd.

Kommunen skal sørge for at reguleringsplaner blir tatt opp til revisjon når forholdene tilsier det. Departementet kan gi pålegg om dette.

2. Inntil reguleringsplan foreligger, kan det gis midlertidige reguleringsbestemmelser om bebyggelsens art, utforming, høyde og beliggenhet innenfor et bestemt avgrenset område. Paragrafene 27 og 31 nr. 1 første ledd gjelder tilsvarende.

§ 24.

Omregulering av ødelagt strøk

Er et regulert strøk ødelagt ved brann eller på annen måte, skal kommunen straks ta opp til behandling spørsmålet om omregulering og la utarbeide ny reguleringsplan. Departementet kan fritta kommunen for å utarbeide ny plan, hvis dette ikke anses nødvendig.

Inntil det er endelig bestemt om ny plan skal utarbeides, må nybygging eller slike byggearbeid som er nevnt i § 87 nr. 2, a—c, ikke finne sted i det ødelagte strøk eller i den del av tilstøtende områder som bygningsrådet fastsetter.

§ 25.

Reguleringsformål.

I reguleringsplan avsettes i nødvendig utstrekning:

1. **B y g g e o m r å d e r :** Herunder områder for boliger med tilhørende anlegg for forretninger, for kontorer, for industri, for sportsytter, sommerhus og kolonihagehus, samt tomter for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger, for andre bygninger med særskilt angitt allmenntilgjort formål, for herberger og bevertningssteder og for garasjeanlegg og bensinstasjoner.

2. **Landbruksområder**: Herunder områder for jord- eller skogbruk og gartnerier.

3. **Trafikkområder**: Veger — herved forstås i denne loven også gater med fortau — plasser, bruer, kanaler, jernbaner, sporveger, rutebilstasjoner, parkeringsplasser, havner, flyplasser og andre trafikkinnretninger.

4. **Friområder**: Parker, leirplasser, turveger og anlegg for lek, idrett og sport.

5. **Fareområder**: Områder for høyspenningsanlegg, skytebaner, ildsfarlige opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmennheten, og områder som på grunn av ras- og flomfare eller annen særlig fare ikke tillates bebygd.

6. **Spesialområder**: Herunder fiskebruk, friluftsområder som ikke går inn under nr. 4, områder for anlegg og drift av kommunal-teknisk virksomhet, grav- og urnelunder, vann- og kloakkrenseanlegg, områder for opplag og destruksjon av avfall, steinbrudd, grustak, anlegg for forsvaret og sivilforsvaret og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi bør søkes bevart.

§ 26.

Andre bestemmelser i reguleringsplanen.

1. Ved reguleringsplan gis i nødvendig utstrekning bestemmelse om:

- a. vegers stigningsforhold,
- b. bebyggelsens karakter (sammenhengende eller åpen), og dens avstand fra fri-områder, strand m. v.,
- c. bebyggelsens høyde og plassering, tomteinndeling, bebyggelsesplan eller ytre og indre byggegrenser,
- d. forholdet mellom bebygd og ubebygd grunnareal på de enkelte tomter,
- e. strøk hvor det bare kan føres opp bebyggelse av brannfast materiale,
- f. felles avkjørsel, gårds plass og annet felles areal for flere eiendommer.

2. I kommuner med tilstrekkelig utbygd teknisk administrasjon kan reguleringsplan for bestemte byggeområder innskrenkes til reguleringsbestemmelser som fastlegger utnyttingsgraden. Nærmere bestemmelser om beregningsmåten kan gis ved forskrift.

§ 27.

Utarbeiding av reguleringsplan.

1. Kommunestyret skal sørge for at bygningsrådet lar utarbeide forslag til de reguleringsplaner som er påbudt i denne loven (jfr. §§ 23 og 24), og at planene tas opp til revisjon etter som forholdene gjør det påkrevd. Kommunestyret kan i dette øyemed gi bygningsrådet de pålegg og generelle retningslinjer for arbeidet som trengs. Planene skal utarbeides av fagkyndige.

Kommunestyret kan pålegge bygningsrådet å la utarbeide reguleringsplan for område som ikke går inn under § 23 nr. 1 første ledd eller § 24. Reglene i foregående ledds annet og tredje punktum gjelder tilsvarende.

Bygningsrådet skal på et så tidlig tidspunkt som mulig søke samarbeid med offentlige myndigheter, organisasjoner m. v. som har interesser i planarbeidet. Før bygningsrådet ferdigbehandler reguleringsplan innenfor et regionplanområde, skal bygningsrådet legge saken fram for regionplanrådet til uttalelse, dersom reguleringsplanen har betydning for regionplanarbeidet. Reguleringsplaner bør, for så vidt de forutsetter endret utnytting av grunn, ny bebyggelse eller nye anlegg, ikke gis større omfang enn at de kan påregnes gjennomført innen rimelig tid.

2. Kommer det utkast til reguleringsplan fra grunneiere eller andre interesserte, skal bygningsrådet snarest mulig behandle utkastet og ta standpunkt til det. Finner bygningsrådet ikke grunn til å sette fram forslag til reguleringsplan, skal rådet sende saken til kommunestyret som avgjør om forslag til reguleringsplan for vedkommende område skal fremmes.

3. Når forslag til reguleringsplan er vedtatt av bygningsrådet, skal det etter forutgående kunngjøring legges ut til offentlig etter-syn. Kunngjøringen skal i alminnelighet skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det område forslaget omfatter, og skal gi en rimelig frist for merknader til forslaget. Kommer det merknader innen fristen går ut, tar bygningsrådet saken opp til ny behandling.

4. Når forslaget er ferdigbehandlet av bygningsrådet, legges det fram for kommunestyret. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til bygningsrådet til ny behandling, i tilfelle med retningslinjer for det videre arbeid.

5. Reguleringsplan som er vedtatt av kommunestyret, skal sendes gjennom fylkesmannen til departementet som avgjør om planen skal stadfestes. Departementet kan vente med å ta stand-

punkt til om planen skal stadfestes, til kommunen har utarbeidd generalplan, som viser hvordan reguleringen kan gå inn i en samlet utnytting av grunnen i kommunen eller del av den. I samband med stadfestingen kan departementet etter at kommunen er gitt høve til å uttale seg, gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd. Dette må imidlertid ikke medføre at planen endres i hovedtrekkene. Når planen er stadfestet, skal bygningsrådet så snart råd er kunn- gjøre planen, i alminnelighet i minst 2 aviser, som er alminnelig lest på stedet. Kunngjøringen skal klart angi det område planen omfatter, og skal gi opplysning om de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet ledd og § 42 annet og tredje ledd.

6. Reguleringsplan som omfatter område i annen kommune, jfr. §§ 2 og 30, skal legges fram for denne til uttalelse før planen blir sendt departementet til stadfesting.

§ 28.

Endring i og oppheving av reguleringsplan. Tomteinndeling.

1. For endring i og oppheving av reguleringsplan gjelder § 27 tilsvarende.

2. Mindre vesentlige endringer i reguleringsplan kan stadfestes av fylkesmannen.

3. I kommuner med tilstrekkelig utbygd teknisk administrasjon kan det bestemmes ved vedtekt at endringer som nevnt i nr. 2 kan gjøres av bygningsrådet. Endring som kan medføre aukte utgifter for kommunen, skal på forhånd legges fram for kommunestyret.

4. Er tomteinndeling ikke fastsatt i reguleringsplanen, kan inndelingen fastsettes av bygningsrådet.

5. Før bygningsrådet gjør vedtak etter nr. 3 eller 4, skal eierne (festerne) av eiendommer som direkte vil berøres av vedtaket, gis høve til å uttale seg.

§ 29.

Pålegg om endring av reguleringsplan.

Når gjennomføringen av viktige anlegg som hører under staten eller en fylkeskommune gjør det nødvendig, kan departementet pålegge en kommune å endre reguleringsplan. Blir pålegget ikke etterkommet innen en fastsatt frist, kan departementet gi de bestemmelser det finner påkrevd.

Bestemmelsene i § 27 nr. 3 og 5 om offentlig ettersyn og kunngjøring gjelder tilsvarende for bestemmelser som gis etter første ledd.

§ 30.

Pålegg om samarbeid mellom flere kommuner om regulering.

Når et område som reguleringsmessig bør behandles som en enhet, strekker seg gjennom flere kommuner, kan departementet pålegge kommunene å samarbeide om reguleringsplan.

Har samarbeidet ikke ført fram, kan departementet samtykke i at én kommune lar utarbeide reguleringsplan som også omfatter mindre del av nabokommune. Hver kommune skal likevel forestå gjennomføringen av planen innen sitt område.

§ 31.

Virkning av reguleringsplan.

1. Stadfestet reguleringsplan er straks bindende for alle arbeid og tiltak som nevnt i §§ 84 og 93 innenfor planens område. Grunn innenfor et område som omfattes av slik reguleringsplan kan heller ikke på annen måte tas i bruk til formål som i vesentlig grad vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen.

Bygningsrådets vedtak etter § 28 nr. 3 og 4 er straks bindende.

2. Når offentlig veg blir nedlagt i henhold til reguleringsplan for område hvor det er eller skal bli tettbebyggelse, gjelder ikke § 8 i vegloven av 21. juni 1963.

3. Ved midlertidige reguleringsbestemmelser kan det for et tidsrom av inntil 10 år fastsettes at grunn som i planen er regulert til bebyggelse, men hvor kommunikasjons-, vannforsynings-, kloakk- eller elektrisitetsforholdene ikke er tilfredsstillende, for tiden ikke kan bebygges. For slike reguleringsbestemmelser gjelder reglene i §§ 27 og 31 nr. 1 første ledd tilsvarende. Hvor særlige grunner foreligger, kan departementet forlenge gyldighetstiden for bestemmelsene med inntil 5 år om gangen.

§ 32.

Erstatning for tap ved reguleringsplan.

1. Medfører en reguleringsplan ved bestemmelse om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn, med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 43.

Krav om erstatning må være satt fram seinest 1 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 27 nr. 5, eller vedtak etter § 28 nr. 3 eller 4 er gjort kjent.

Er grunnen bebyggt, har eieren (festeren) det samme krav når

bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt fram seinest 1 år etter dette tidspunktet.

2. Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i strøket, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere (festere) ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren (festeren) av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdauke som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren (festeren) i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i kapittel VI som følge av eiendommens utnytting.

Krav om erstatning må være satt fram seinest 1 år etter at byggetillatelse er gitt. Eier (fester) av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve forhåndsskjønn til avgjerd av erstatningsspørsmålet når reguleringsplanen er stadfestet. Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeidet er satt i gang, men tidligst 3 måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.

§ 33.

Midlertidig forbud mot deling og byggearbeid.

Finner bygningsrådet at et område bør reguleres eller omreguleres, kan rådet bestemme at eiendommer innenfor området ikke må deles og arbeid eller tiltak som nevnt i §§ 84 eller 93 ikke settes i gang før reguleringssspørsmålet er endelig avgjort. Når særlige grunner gjør det nødvendig, kan slik bestemmelse gis av departementet etter at kommunen har hatt høve til å uttale seg.

Kommunen skal snarest mulig sende skriftlig melding til eierne (festerne) av de eiendommer forbudet omfatter og, hvor det finnes grunn til det, kunngjøre forbudet offentlig.

Bygningsrådet kan samtykke i at en eiendom blir delt eller et arbeid utført, hvis det etter rådets skjønn ikke vil vanskeliggjøre den nye regulering.

Er reguleringssspørsmålet ikke endelig avgjort seinest 1 år etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort. Tidligere innsendte forslag til deling og søknader om byggetillatelse tas straks opp til behandling og avgjerd. Bygningsrådet kan i så fall fastsette tomtegrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og grunnflate. Avviker rådets vedtak fra gjeldende regulering, kreves departementets godkjenning.

Departementet kan i særlige tilfelle forlenge fristen, men ikke for mer enn 1 år om gangen.

Kapittel V. Ekspropriasjon m. v.

§ 34.

Definisjon.

Ekspropriasjon foreligger etter denne loven når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller annet som har fast tilknytting 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.

§ 35.

Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan.

1. Med samtykke av departementet kan kommunestyret foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan.

Samtykke er ikke nødvendig når det gjelder grunn som i planen er satt av til:

- a. Trafikkområder (§ 25 nr. 3).
- b. Friområder (§ 25 nr. 4).
- c. Statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder.
- d. Felles avkjørsel, felles gårds plass og annet felles areal for flere eiendommer.

2. Før kommunestyret gjør vedtak om å søke samtykke til ekspropriasjon etter nr. 1 første ledd, skal saken være best mulig klarlagt, og de som inngrepet er rettet mot skal ha hatt høve til å uttale seg. Lov av 23. oktober 1959 om oreigning av fast eignedom §§ 12 og 28 gjelder tilsvarende.

Oreigningslovens § 12 første ledds annet punktum skal likevel ikke gjelde når det foretas ekspropriasjon i medhold av denne paragrafen.

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

4. Ekspropriasjon i medhold av denne paragrafen kan ikke foretas når det gjelder grunn som i planen er satt av til landbruksområder (§ 25 nr. 2).

§ 36.

Ekspropriasjon uavhengig av reguleringsplan.

1. Med samtykke av departementet kan kommunestyret 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.

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

3. Paragraf 35 nr. 2 første ledd gjelder tilsvarende ved ekspropriasjon etter nr. 1 og 2.

§ 37.

Ekspropriasjon til kloakkanlegg m. v.

Til kloakk og til lukket eller åpent overvannsavløp for regulert strøk kan kommunestyret med samtykke av departementet foreta ekspropriasjon utenfor veggrunn for ledning med tilhørende innretninger. I samband med ekspropriasjon etter første punktum kan det også foretas ekspropriasjon for vannledning med tilhørende innretninger.

Paragraf 35 nr. 2 første ledd gjelder tilsvarende.

§ 38.

Grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, kloakk og felles areal.

Hvor det ved vedtekt i henhold til § 67, jfr. § 63 nr. 3, er bestemt at deling eller bebyggelse ikke må skje med mindre veg eller hovedkloakk er lagt, kan grunneieren (festeren) med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til disse formål. I samband med ekspropriasjon til kloakk gjelder § 37 første ledds annet punktum tilsvarende.

På samme måte kan grunneier (fester) i kvartal hvor det er regulert til felles avkjørsel, felles gårds plass og annet felles areal for flere eiendommer, gis samtykke til å foreta ekspropriasjon til hel eller delvis gjennomføring av reguleringen.

§ 39.

Tomtearrondering.

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

2. Bygningsrådet kan sette som vilkår for å gi byggetillatelse

(§ 93) at søkeren erverver mindre stykker ubebygd grunn for at tomta skal få en mer hensiktsmessig grense eller form. Bygningsrådet kan gi søkeren samtykke til å foreta nødvendig ekspropriasjon.

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

§ 40.

Tidspunktet for ekspropriasjon.

Ekspropriasjon som kommunen etter denne loven kan foreta uten særskilt samtykke av departementet, kan skje etter hvert og i den utstrekning kommunen bestemmer og uten hensyn til om ekspropriasjonsformålet først aktes gjennomført seinere.

§ 41.

Forsøktakst.

Når forslag til reguleringsplan er vedtatt av bygningsrådet, kan kommunestyret kreve skjønn til fastsetting av erstatning for tilfelle av ekspropriasjon etter § 35. For å begjære kjennelse etter § 53 i lov av 1. juni 1917 om skjønn, ekspropriasjonssaker og odelsløsning, kreves at planen er stadfestet, og at departementets samtykke til ekspropriasjon er gitt i tilfelle hvor slikt samtykke trengs.

§ 42.

Grunneiers rett til å kreve innløsning.

Medfører reguleringsplan at kommunen etter § 35 nr. 1 annet ledd har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren (festeren) kreve at ekspropriasjonen straks blir foretatt. Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygd del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan anses skikket til å nyttes på en, etter hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningssvarende måte.

Krav etter første ledd må være satt fram seinest 1 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 27 nr. 5, eller vedtak etter § 28 nr. 3 eller 4 er gjort kjent.

Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt fram seinest 1 år etter dette tidspunkt.

§ 43.

Utviding av ekspropriasjon.

1. 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.

2. Når kommunen foretar ekspropriasjon etter denne loven, kan det etter krav fra kommunen bestemmes at ekspropriasjonen også skal omfatte grunn, bygning, rettighet eller annet som nevnt i nr. 1, dersom det finnes at kommunen har en grunnet interesse i slik utviding av ekspropriasjonen.

Når det ved skjønn godtgjøres at vilkårene for erstatning etter § 32 nr. 1 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.

3. Avgjerd som nevnt i nr. 1 og 2 tas av skjønnsretten ved det samme skjønn som er krevd for fastsetting av erstatningen.

§ 44.

Erstatningstomt. Midlertidig husrom.

Når kommunen har foretatt ekspropriasjon av grunn bebygd med bolighus, bør huseieren så vidt mulig gis høve til å overta en annen boligtomt i nærheten.

Kommunen skal skaffe midlertid husrom til den som blir uten bolig som følge av ekspropriasjon etter denne loven.

§ 45.

Statens og fylkets overtaking av eiendom.

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

2. Når eiendom etter pålegg eller bestemmelser i medhold av § 29 er satt av til formål som nevnt i § 25 nr. 3, og det gjelder et anlegg som hører under staten, svarer staten for krav om erstatning etter § 32 nr. 1 og for krav om innløsning etter § 42 i den utstrekning det ikke følger av lovgivningen for øvrig at kommunen skal

bære disse utgiftene. I samme tilfelle kan staten foreta ekspropriasjon i medhold av § 35.

3. Bestemmelsene i nr. 1 og 2 gjelder tilsvarende for fylket når det gjelder eiendom som er satt av til tomt for fylkets bygning eller til anlegg som hører under fylket.

Kapittel VI. Refusjon for utgifter til veg, kloakk m. v.

§ 46.

Refusjonsplikt for veg og kloakk som legges av kommunen.

Alminnelige vilkår. Frafalling.

1. Hvor kommunen har lagt, omlagt eller utvidet veg — herunder offentlig plass — eller kloakk, plikter eier (fester) av eiendom som støter til vegen eller som ved tiltaket får ny eller bedret atkomst eller kloakkforbindelse, å betale refusjon etter reglene i dette kapittel. Refusjon av utgifter til veg plikter eieren (festeren) bare å betale når tiltaket skjer som ledd i gjennomføring av regulering eller omregulering. Som regulering eller omregulering anses i denne sammenheng også bestemmelser gitt i medhold av § 29.

Kommunen kan kreve refusjon for sine utgifter til erverv av nødvendig grunn med mulig bebyggelse, til ulempeerstatning og til utføring av tiltaket innenfor den ramme som er gitt i § 47.

2. Det refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den verdauke som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen. Utgifter til offentlig vegstrekning for gjennomgangstrafikk, hvor det etter reguleringsplanen ikke skal være private avkjørsler, kan ikke kreves refundert etter denne loven.

3. Kommunen kan helt eller delvis frafalle refusjonsbeløp som er pålagt en eiendom for kommunalt tiltak.

§ 47.

Særskilte begrensninger av refusjonsplikten for veg og kloakk.

1. For veg skal refusjonsplikten for grunnerverv være begrenset til en bredde av inntil 10 m med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og for utføring til en effektiv vegbredde av inntil 6 m. For eiendom hvis bebyggelse etter reguleringsplanen helt eller delvis er forutsatt å tjene annet enn boligformål, og for eiendom hvor reguleringsplanen tillater boligblokker på 4 etasjer eller mer, skal refusjonsplikten så vel for grunnerverv som for utføring likevel gjelde en vegbredde av inntil 20 m med nødvendig tillegg for fylling og skjæring. For vegstrekning som bare kan bebygges på en side,

kan refusjon bare kreves for halvparten av utgiftene til grunnerverv og utføring inntil de nevnte bredder.

Hvor veggrunn erverves eller utføring skjer i større bredder enn nevnt i første ledd, skal det beløp som faller på den enkelte eiendom nedsettes etter forholdet mellom refusjonspliktig og faktisk bredde.

2. For kloakk skal refusjonsplikten være begrenset til å dekke utgiftene ved å legge rør av inntil 305 mm diameter med nødvendige kummer. Hvor kloakknett utføres etter separatsystem med særskilte ledninger for spillvann og overvann fra bebygd område, kan refusjon også kreves for legging av overvannsledning av inntil 305 mm rørdiameter.

Hvor kloakk legges med rør av større dimensjoner enn nevnt i første ledd, kan kreves refundert et beløp som svarer til utgiftene nedsatt etter forholdet mellom refusjonspliktig og faktisk rørdiameter.

§ 48.

Fordeling av refusjonsbeløp for veg og kloakk.

1. Kommunen fordeler de utgifter som den kan kreve refundert på eierne (festerne) av eiendommer som nevnt i § 46 nr. 1, i den utstrekning fordeling ikke er foretatt ved skjønn etter annet ledd.

Refusjon for utgifter til grunnerverv, jfr. § 46 nr. 1 annet ledd, kan fastsettes og fordeles av skjønnsretten ved det skjønn som fastsetter erstatningen for ekspropriasjon etter kapittel V, dersom retten finner det hensiktsmessig og ubetenkelig.

2. Ved fordelingen anses den strekning som en enhet, hvor en sammenhengende opparbeiding eller utviding av vegen eller kloakkledningen finner sted. Dersom terrengforholdene eller skifte av strøkets karakter langs strekningen, eller andre særlige omstendigheter tilsier det, kan fordelingen skje etter en annen enhet når det finnes påkrevd for å oppnå en rimelig fordeling av utgiftene mellom de eiendommer som berøres av tiltaket.

3. Av utgiftene fordeles en tredjedel i forhold til lengden av eiendommenes grense til vegen, en tredjedel i forhold til eiendommenes grunnareal og en tredjedel i forhold til eiendommenes tillatte utnyttning (brutto golvareal).

4. Av utgiftene til kloakk som utføres som særskilt anlegg, fordeles en halvpart i forhold til eiendommenes grunnareal og en halvpart i forhold til eiendommenes tillatte utnyttning.

5. Kommunen skal så snart råd er gi eier (fester) oppgave over fordeling som kommunen har foretatt etter nr. 1 første ledd, og gi opplysning om adgangen til å kreve skjønn og om fristen etter § 57.

§ 49.

Vedtekt om særlige fordelingsregler og om faste priser ved utlikning av refusjon for veg og kloakk.

1. Hvor forholdene tilsier det, kan det ved vedtekt fastsettes et annet forhold mellom de faktorer som etter § 48 nr. 3 og 4 skal legges til grunn ved fordeling av refusjon, herunder kan fastsettes at enkelte av de nevnte fordelingsfaktorer skal utgå. Slik vedtekt kan gis for bestemt angitte områder i kommunen.

2. Ved vedtekt kan bestemmes at kommunen ved utlikning av refusjon for utgifter til utføring av tiltak som nevnt i § 46 nr. 1, i stedet for de utgifter kommunen har hatt, skal legge til grunn utgiftsoverslag etter faste priser. De priser som skal legges til grunn, fastsettes av departementet innenfor rammen av normale kostnader for tiltak av den art refusjonen gjelder.

§ 50.

Refusjon for veg eller kloakk langs kommunegrense.

Når en kommune har lagt veg eller kloakk langs grensen mellom to kommuner, kan departementet samtykke i at den gjør krav om refusjon gjeldende også overfor eiendommer i nabokommunen. Før samtykke blir gitt, skal nabokommunen og de interesserte grunneiere gis høve til å uttale seg.

§ 51.

Forfall av refusjonsbeløp for veg og kloakk.

Avkorting av erstatning i refusjonsbeløp.

1. Refusjonsbeløpet kan kreves betalt når anlegget er fullført og klart til å tas i bruk for vedkommende eiendom. Dersom eiendommen som følge av midlertid byggeforbud eller av annen særlig grunn som ikke skyldes den refusjonspliktiges forhold, for tiden ikke kan nyttes på den måte refusjonsplikten forutsetter, kan refusjonsbeløpet, eller vedkommende del av beløpet, først kreves betalt når adgang til slik utnytting inntreffer. Har eiendommen bebyggelse som gir lavere utnytting enn reguleringsplanen tillater, og bebyggelsen for tiden ikke med rimelighet kan forutsettes fornyet, kan den del av refusjonsbeløpet som skyldes at den tillatte utnytting er høyere, ikke kreves betalt før riving av bebyggelsen settes i gang, eller pålegg om riving etter § 91 er gitt. For eiendom bebygd med bolighus på 3 etasjer eller mindre kan refusjonsbeløp for veg ut over det som følger av § 47 nr. 1 første ledds første punktum, ikke kreves betalt før riving settes i gang, eller pålegg om riving er gitt.

Refusjonsbeløpet forfaller ikke i noe tilfelle til betaling før 3 måneder etter at det er endelig fastsatt. Dersom eieren (festeren) ønsker det, kan han betale beløpet i høyst 10 årlige terminer mot å svare lovlig rente av det beløp som til enhver tid står tilbake.

2. Hvor det for en eiendom er gått fram etter § 48 nr. 1 annet ledd, har kommunen rett til straks å avkorte ekspropriasjons-erstatningen i refusjonsbeløpet. Av beløp som er avgjort ved avkorting, svarer kommunen lovlig rente fra det tidspunkt den har fått rådighet over grunnen og inntil forfallstidspunktet etter reglene i nr. 1.

§ 52.

Refusjon for felles areal og anlegg.

1. Ved vedtekt kan bestemmes at hvis kommunen i medhold av reguleringsplan (§ 26 nr. 1 punkt f) helt eller delvis har ervervet grunn til eller opparbeidd felles avkjørsel, felles gårdsplass eller annet felles areal for flere eiendommer, skal eierne (festerne) av de eiendommer som får nytte av anlegget, refundere kommunen dens utgifter.

Kommunen fordeler utgiftene på eierne (festerne) av eiendommer som nevnt i første ledd i forhold til nytten for hver eiendom. Dersom kommunen eller en av eierne (festerne) krever det, skal fastsettingen av refusjonen og fordelingen foretas ved skjønn. Eierne (festerne) skal gjøres kjent med denne adgang og med adgangen til å få prøvd kommunens avgjerd ved skjønn og med fristen etter § 57.

Refusjonsbeløpet forfaller til betaling 3 måneder etter at det er endelig fastsatt. For eiendom som ikke straks får full nytte av anlegget, kan det bestemmes at betalingen helt eller delvis skal utstå.

2. Når refusjon er endelig fastsatt, skal kommunen overdra anlegget uten vederlag til eierne av de interesserte eiendommer, som blir sameiere i samme forhold som fastsatt for refusjonen.

3. Bestemmelsen i § 46 nr. 2 første punktum gjelder tilsvarende.

§ 53.

Refusjon for parkbelte langs industristrøk.

Hvor det i reguleringsplan er avsatt plass til parkbelte langs industristrøk, skal eierne (festerne) av de eiendommer som tillates nyttet til industriformål i strøket, refundere kommunen dens utgifter til erverv av nødvendig grunn inntil en bredde av 50 m med mulig begyggelse, og til ulempeerstatning. Det refusjonsbeløp som pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den verdauke som det antas å føre med seg for eiendommen at den kan nyttes

til industriformål. Refusjonen fordeles mellom eiendommene i forhold til verdauken. Fastsettingen av refusjonen og fordelingen mellom eierne (festerne) foretas ved skjønn. Refusjonsbeløpet forfaller for hver eiendom, når den avhendes eller bebygges eller på annen måte tas i bruk for industrielt øyemed. For eiendommer som allerede er tatt i bruk for industriformål forfaller refusjonsbeløpet 3 måneder etter at det er endelig fastsatt.

§ 54.

Refusjon til stat og fylke.

Hvor stat eller fylke har lagt, omlagt eller utvidet veg — herunder offentlig plass — kan de kreve refusjon etter de samme regler som er fastsatt for kommunen. De gjøremål som i dette kapittel er lagt til kommunen, skal for refusjonskrav fra stat eller fylke tilligge vedkommende vegmyndighet, jfr. vegloven av 21. juni 1963 § 9.

§ 55.

Refusjon til grunneier (fester).

1. Grunneier (fester) som har lagt veg eller kloakk etter § 67, kan kreve refusjon i samsvar med de reglene som gjelder for kommunens refusjonskrav etter §§ 46—51, med følgende endringer:

- a. Regnskap med nødvendige legitimasjoner skal sendes kommunen som fastsetter refusjonen og foretar fordelingen. Også grunneieren (festeren) skal gis oppgave og opplysning som nevnt i § 48 nr. 5.
- b. Vedtekt om faste priser etter § 49 nr. 2 og bestemmelsen i § 51 nr. 1 annet ledds siste punktum, om adgang til å betale refusjonsbeløpet i terminer, gjelder ikke.
- c. Grunneieren (festeren) kan kreve at kommunen skal kreve inn refusjonsbeløpene.

Grunneier (fester) kan kreve refusjon etter første ledd selv om kommunen har vedtekt om at den ikke skal kreve refusjon. I så fall fastsettes refusjonen og foretas fordelingen ved skjønn. Kommunen plikter da ikke å gi hjelp som nevnt i første ledd.

2. I den utstrekning en kommune har vedtekt etter § 52, kan grunneier (fester) som i medhold av reguleringsplan har gjennomført felles tiltak for flere eiendommer, kreve refusjon i samsvar med de reglene som etter § 52 gjelder for kommunens refusjonskrav. Likevel skal fastsettingen av refusjonen og fordelingen foretas enten av kommunen eller ved skjønn, jfr. § 52 nr. 1 annet ledd.

§ 56.

Fordeling av refusjonsplikt mellom grunneier og fester.

Hvor grunn er bortfestet, påhviler refusjonsplikten, med mindre annet er avtalt, festeren i stedet for grunneieren dersom grunnen er bortfestet ved arvefeste eller på så lang tid at det ennå er minst 30 år igjen av festetiden, regnet fra den tid refusjonsbeløpet eller noen del av det forfaller til betaling. Det samme gjelder dersom festeren etter avtalen har rett til å kreve festet forlenget for så lang tid at den samlede gjenstående festetid i tilfelle av at avtalen forlenges, blir minst 30 år.

I alle tilfelle skal refusjonsplikten for grunnerverv påhvile grunneieren for den del av refusjonsbeløpet som faller innenfor rammen av den erstatning han har fått for grunnavståingen.

§ 57.

Overprøving ved skjønn av refusjonskrav som er fastsatt av en kommune eller vegmyndighet.

1. Eier (fester) som er pålagt refusjon etter avgjerd av kommune eller vegmyndighet kan kreve skjønn for å få prøvd:

- a. om refusjonsbeløpet overstiger den verdauke som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen, jfr. § 46 nr. 2,
- b. om fordeling av refusjon for veg eller kloakk skal skje etter en annen enhet enn den som kommunen eller vegmyndigheten har lagt til grunn, jfr. § 48 nr. 2,
- c. fastsettingen og fordelingen av refusjon for felles arealer og anlegg, jfr. § 52,
- d. fastsettingen og fordelingen av refusjon til grunneier (fester), jfr. § 55,
- e. om betalingen av refusjonsbeløpet helt eller delvis skal utstå etter reglene i § 51 nr. 1 første ledd eller § 52 nr. 1 tredje ledd, jfr. § 55.

Når skjønn kreves etter punkt b, c eller d, skal alle som kan antas å bli berørt av en endret fordeling, stevnes til skjønnet.

2. Grunneier (fester) som har krav på refusjon, kan kreve skjønn for å få prøvd fastsetting av refusjon og fordeling som kommunen har foretatt etter § 55.

3. Krav om skjønn etter nr. 1 og 2 må være satt fram innen 4 uker etter at melding om avgjerda er mottatt fra kommunen eller vedkommende vegmyndighet.

§ 58.

Tinglysing. Panterett for refusjonskrav.

Når et refusjonsbeløp etter dette kapittel er endelig fastsatt, kan den som har kravet, la det tinglyse på vedkommende eiendomsblad i grunnboka.

Går eiendommen over til ny eier (fester), kan refusjonsbeløpet inndrives hos denne dersom han har ervervet eiendommen innen 4 måneder etter at beløpet ble endelig fastsatt, eller dersom refusjonskravet var tinglyst på ervervstiden eller erververen på dette tidspunkt kjente eller burde kjent kravet. I andre tilfelle er den som var eier (fester) da beløpet ble endelig fastsatt, ansvarlig for betalingen.

Refusjonsbeløpet har første prioritets panterett og kan inndrives på samme måte som skatter av fast eiendom. Panteretten faller bort hvis tinglysing ikke har funnet sted seinest 4 måneder etter at fastsettingen av refusjonsbeløpet er blitt endelig, og hvis fristene i lov av 3. juli 1914 om pantesikkerhet for og inndrivelse av skatter og andre offentlige avgifter av fast eiendom, § 1 annet ledd, er gått ut.

Kapittel VII. Skjønnsmyndighet.

§ 59.

Ordinær skjønnsmyndighet.

Skjønn behandles etter lov av 1. juni 1917 om skjønn, ekspropriasjonssaker og odelsløsning når ikke noe annet følger av bestemmelsene i dette kapittel eller § 41.

I saker som ikke gjelder § 32 eller kapittel V, VI eller XVII styres skjønnet i lensmannsdistrikt av lensmannen.

§ 60.

Særskilt skjønnsrett og overskjønnsrett for bygningssaker.

Hvor særlige grunner taler for det, kan departementet etter søknad fra en kommune bestemme at det i kommunen skal være en skjønnsrett på 5 medlemmer og en overskjønnsrett på 7 medlemmer til å gi skjønn etter denne loven. Når sakmengden tilsier det, kan departementet bestemme at en rett skal ha flere avdelinger, sammensatt som nevnt i første punktum. Departementet kan gi regler om sakfordelingen.

Formennene i skjønnsretten og overskjønnsretten med personlige varamenn oppnevnes av departementet, de øvrige medlemmer med varamenn oppnevnes av herreds- eller byretten. Oppnevningen

gjelder for 4 år. Formennene og deres varamenn skal ha de egenskaper som er foreskrevet for herreds- og bydommere.

Er det i den enkelte sak på grunn av forfall eller ugildhet ikke mulig å sette fulltallig rett, kan stedfortredere oppnevnes av vedkommende myndighet etter annet ledd.

Hvor det er hensiktsmessig, kan departementet bestemme at flere kommuner skal ha felles skjønnsrett eller felles overskjønnsrett. Dersom en skjønnsrett eller overskjønnsrett er felles for flere kommuner som ikke har samme herreds- eller byrett, eller en kommune har flere herredsretter, bestemmer departementet hvilken rett som skal oppnevne medlemmene.

Medlemmer av skjønnsrett og overskjønnsrett for bygningssaker skal ha godtgjøring av kommunen. Godtgjøringen fastsettes av fylkesmannen etter tilråding fra kommunestyret. Hvor flere kommuner har felles skjønnsrett eller overskjønnsrett, fastsetter fylkesmannen fordelingen mellom kommunene.

For øvrig gjelder reglene om rettslig skjønn i skjønnsloven ved behandlingen av skjønn som nevnt i første ledd, jfr. likevel §§ 41 og 61 i nærværende lov.

§ 61.

Sakskostnader.

Ved skjønn etter denne loven, som ikke gjelder ekspropriasjon, kan skjønnsmyndigheten bestemme at den ene av partene helt eller delvis skal erstatte den annen de utgifter som er nevnt i §§ 42 og 43 i lov av 1. juni 1917 om skjønn, ekspropriasjonssaker og odelsløsning.

Kapittel VIII. Oppmåling, deling og sammenføring av eiendommer.

§ 62.

Oppmåling.

1. I tettbygde strøk og i områder hvor det er fastsatt ved vedtekt, skal oppmåling og kartlegging av grunnen være foretatt før eiendom avhendes, bortfestes for minst 20 år eller bebygges. Fylkesmannen kan pålegge måleplikt i område hvor han finner at tettbebyggelse kan ventes å oppstå i nær framtid. Nærmere bestemmelser om oppmåling og kartlegging og om eiendomsnummer for målepliktige eiendommer gis ved forskrift.

Plikt til å foreta oppmåling og kartlegging gjelder ikke ved avhending eller bortfeste av større sammenhengende eiendommer så lenge utstyking ikke finner sted, og heller ikke hvor det gjelder oppføring av bygning for jord- eller skogbruk. I tilfelle av tvist mellom grunneier og bygningsrådet om en eiendom er unntatt fra

måleplikten, avgjøres spørsmålet av fylkesmannen etter at formannskapet har uttalt seg.

2. Kart- og oppmålingsforretning kan alltid kreves av den som har grunnbokheimel til vedkommende eiendom eller rettighet. Slik forretning kan også kreves av erververen, dersom hans eiendomsrett, festerett eller rett til å oppføre bygning er anerkjent ved dom, når dommen er bindende for heimelshaveren. Ved ekspropriasjon som er rettet mot heimelshaveren, kan slik forretning kreves av eksproprianten når denne lovlig har overtatt eiendommen.

§ 63.

Deling av eiendom.

1. Eiendom må ikke deles på en slik måte at det ved delingen oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller vedtekt. Heller ikke må eiendom deles slik at det dannes tomter som etter bygningsrådets skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.

2. Før deling av eiendom finner sted, skal uttalelse fra bygningsrådet foreligge om at rådet ikke har noe å merke til delingen, jfr. nr. 1.

I område der det er måleplikt etter § 62 nr. 1, plikter grunneier som vil fraskille tomter å legge fram en samlet delingsplan over vedkommende eiendom eller del av den, når bygningsrådet krever det. Delingsplanen skal vise hvordan delingen på hensiktsmessig måte kan gå inn i en framtidig utnytting av området, herunder også hvordan de krav som er nevnt i § 69 nr. 1, kan oppfylles.

3. Ved vedtekt kan det bestemmes at bygningsrådet kan forby at tomt i regulert strøk fraskilles før den har atkomst og kloakkforbindelse som nevnt i § 67.

4. Etter at reguleringsplan er stadfestet, må deling av eiendom innenfor et område som omfattes av planen, ikke tillates når dette vil hindre eller vanskeliggjøre gjennomføringen av planen.

§ 64.

Sammenføring av eiendommer.

1. Eiendommer i by som ikke går inn under den alminnelige matrikkel, kan med bygningsrådets samtykke kreves sammenføyd i grunnboken, når eiendommene har samme eier og, etter attest fra oppmålingsmyndigheten, ligger i samme kommune og grenser umiddelbart til hverandre. Er noen av eiendommene beheftet, kan sammenføring bare skje når enhver rettighetshaver har samtykket og gitt erklæring om rettighetens prioritet i forhold til mulige andre rettigheter, slik at det er klart hvilken prioritet de ymse rettighetene får etter sammenføyingen.

Sammenføring kan bare kreves av den som har grunnbokheimel til eiendommene.

2. Sammenføring av eiendommer som for noen del er bebygde, må ikke finne sted når det kan føre med seg forhold som brann-teknisk eller sanitært er mindre betryggende enn bestemt for bygninger.

3. Søknad om sammenføring, med opplysning om de forhold som er nevnt under nr. 1 og 2, skal sendes til bygningsrådet. Samtykker rådet i sammenføring, skal det sende saken til tinglyssdommeren som prøver om vilkårene etter nr. 1 er til stede. Finner han at det ikke er lovlig adgang til sammenføring, avviser han søknaden og gir søkeren skriftlig melding om det. Avgjerda kan påklages til vedkommende departement innen 4 uker etter at melding er sendt. Ellers anmerker dommeren sammenføringen i grunnboka. Er eiendomsfortegnelsen for stedet istandbrakt, gir han samtidig melding om sammenføringen til den som fører fortegnelsen.

4. Bygningsrådet kan sette som vilkår for å gi byggetillatelse at eiendommer som har samme eier og som skal nyttes under ett, blir sammenføyd i grunnboka, jfr. bestemmelsene i nr. 1—3 og lov av 20. august 1909 om skylddeling m. v. § 23.

Kapittel IX. Byggetomta.

§ 65.

Drikkevann.

Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er tilfredsstillende adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann. I tilfelle av tvist avgjøres spørsmålet av helserådet.

§ 66.

Atkomst og kloakk.

1. Eiendom kan bare deles eller bebygges dersom byggetomta (ene) enten er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel, eller ved tinglyst dokument eller på annen måte er sikret vegforbindelse som bygningsrådet godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jfr. vegloven av 21. juni 1963 §§ 39—43.

Hvor vegforbindelse etter bygningsrådets skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske eller utgift, kan rådet godta en annen ordning.

2. Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning på lovlig måte av skylle- og spillvann o. l. til kloakk, vassdrag e. l. være sikret. Bortledningen skal skje i lukkede ledninger. Ordningen må være godkjent av helserådet.

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

Hvor det etter bygningsrådets skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad å gjennomføre bestemmelsene i første og annet ledd, eller hvor særlige grunner ellers tilsier det, kan bygningsrådet med samtykke av helserådet godkjenne en annen ordning.

Også i andre tilfelle enn dem som er nevnt i annet ledd, kan bygningsrådet kreve at bygningen skal knyttes til offentlig kloakk, når særlige hensyn tilsier det.

§ 67.

Vedtekt om atkomst og kloakk i regulert strøk.

Ved vedtekt kan det bestemmes at tomt i regulert strøk bare kan bebygges dersom:

- a. opparbeidd og godkjent veg fører til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Det kan ikke kreves at veggrunn blir utlagt og veg opparbeidd i større bredder enn fastsatt i § 47 nr. 1 første ledd, og
- b. hovedkloakk, 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. Bygningsrådet kan med samtykke av helserådet godta kloakkforbindelse til annen hovedkloakk.

Kommunen kan gi regler om utføringen.

Hvor vedtekt er gitt etter første ledd, skal veg og hovedkloakk som er lagt av grunneier (fester), holdes vedlike av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag. Kommunen plikter likevel ikke å overta veg som ikke er opparbeidd til full bredde etter første ledd, a.

§ 68.

Byggegrunn. Drenering.

Grunn kan bare bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot synking, vannsig, flom, ras e. l.

Bygningsrådet kan nedlegge forbud mot bebyggelse av grunn

eller område som etter første ledd anses uskikket til å bebygges, selv om ikke søknad om byggetillatelse foreligger.

Grunnen må dreneres og grunn- og overvann ledes bort etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

§ 69.

Den ubebygde del av tomta. Fellesareal.

1. Ved bebyggelse skal en så stor del av tomta holdes ubebygde at bebyggelsen får tilfredsstillende lysforhold og brannsikring. Det skal også i nødvendig utstrekning sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne, herunder leikeplass for barn, og for avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov. Hvor det finnes nødvendig for disse formål, kan bygningsrådet kreve at trær og beplantning på tomta blir fjernet eller beskåret.

2. For å tilfredsstille formål som nevnt under nr. 1 kan bygningsrådet godta at felles areal avsettes for flere eiendommer.

3. Ved vedtekt kan gis bestemmelser om utforming og opparbeiding av ubebygde del av tomt og av fellesareal.

Kapittel X. Bebyggelsen.

§ 70.

Avstand fra annen bygning og fra nabogrense.

1. Bygninger skal være frittliggende, hvor det ikke i reguleringsplan er fastsatt noe annet.

2. Frittliggende bygning skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygnings halve høyde og ikke under 4 m.

Kravet om minsteavstand fra nabogrense faller bort når det ved tinglyst erklæring fra eieren (festeren) av naboeiendommen er sikret samme avstand mellom bygningene som følger av bestemmelsene i foregående ledd. Det samme gjelder hvor forholdet er sikret ved reguleringsplan.

3. Mellom frittliggende bygninger på samme eiendom skal avstanden minst være halvdelen av bygningenes sammenlagte høyde, men ikke under 8 m.

4. Nærmere bestemmelser, herunder særregler for mindre bygninger og for bygninger med særlig brannteknisk sikring, gis ved forskrift.

§ 71.

Avstand fra offentlig veg og plassering på tomta.

Utenfor regulert strøk skal bygningsrådet før byggetillatelse gis se til at veglovens bestemmelser om byggegrenser blir fulgt.

Hvor byggegrensene mot veg er fastsatt i reguleringsplan, kan bygningsrådet samtykke i at bygningen trekkes lenger inn på tomta. Hvor byggegrense ikke er fastsatt i reguleringsplan, kan bygningsrådet bestemme hvor bygningen skal plasseres på tomta, jfr. likevel første ledd og § 29 i vegloven.

§ 72.

Etasjetall og høyde.

Bygning med mer enn 2 etasjer kan bare føres opp hvor det har heimel i reguleringsplan. Det samme gjelder hvis bygningens høyde fra terrenget til skjæringslinjen mellom fasadeflaten og takflaten (gesimshøyden) er over 7 m eller høyden fra grunnen til mønet er over 9 m. Nærmere bestemmelser, herunder om beregningsmåten for etasjetall og høyde, gis ved forskrift.

Hvor bygningsrådet finner at særlige grunner foreligger, kan det for bygning av brannfast materiale gi dispensasjon fra bestemmelsen i første ledd. Rådet kan likevel ikke tillate mer enn 4 etasjer. Det kan sette vilkår for dispensasjonen.

§ 73.

Trebygning.

Trebygning i 2 etasjer må ikke føres opp med større grunnflate enn 200 m² og trebygning i 1 etasje ikke med større grunnflate enn 400 m².

Særlige bestemmelser om trebygning gis ved forskrift.

§ 74.

Planløsning og utseende.

1. Bygning med oppholdsrom for mennesker skal ha en planløsning som er godkjent av bygningsrådet. Rådet skal særlig se til at lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, rommenes størrelse og form og deres innbyrdes beliggenhet og forbindelse er ordnet på tilfredsstillende måte. Nærmere bestemmelser gis ved forskrift.

2. Bygningsrådet skal se til at ethvert arbeid som omfattes av lovens § 93, blir planlagt og utført slik at det etter rådets skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

§ 75.

Privet — W. C.

1. For hver familieleilighet skal det være eget vannklosett eller privet. Helserådet kan også ellers påby at bygning skal forsynes med privet og fastsetter i tilfelle privetenes antall.

2. Hvor det er tilfredsstillende vannforsyning og avløp, kan kommunestyret, etter at helserådet og bygningsrådet har uttalt seg, gi påbud om installering av vannklosett for bestemte strøk. Under samme forutsetning kan helserådet påby installering av vannklosett for enkelte eiendommer.

§ 76.

Tilleggsrom.

Bygning med mer enn én leilighet skal ha nødvendige rom for vask og tørring av klær, oppbevaring av sykler, barnevogner o. l. Hver leilighet skal videre ha nødvendige rom til oppbevaring av klær, matvarer og brensel. Ved vedtekt kan bestemmes at bygningsrådet kan kreve at nødvendig garasjeplass skal være sikret for eiendommens behov.

§ 77.

Utføring av byggearbeid. Godkjenning og kontroll av materialer.

1. Ethvert byggearbeid — herunder bærende og andre konstruksjoner og varme- og lydisolasjon — skal utføres fagmessig og teknisk forsvarlig av gode materialer som er skikket for øyemedet.

2. Departementet kan gi forskrift om godkjenning, kontroll og prøving av fabrikkmessig framstilte bygge- og isolasjonsmaterialer, bygningsdeler og ferdighus. Departementet kan videre gi forskrift om kontroll med framstillingen og om godkjenning av bedrifter for produksjon av varer som nevnt.

For kontroll og prøving i medhold av forskrift etter første ledd kan det kreves gebyr etter satser som fastsettes av departementet.

Kapittel XI. Særlige bygninger og anlegg m. v.

§ 78.

Plassering av bedrifter og anlegg m. v. innenfor kommunen.

1. I boligstrøk må ikke føres opp bedrifter og anlegg eller drives virksomhet som etter bygningsrådets skjønn vil medføre særlig brannfare eller være til vesentlig ulempe for beboerne i strøket. Opplag og lager kan forbys i boligstrøk.

I industristrøk kan boligbygg ikke føres opp. Heller ikke kan

boliger innredes i bygning som nyttes til industri. Fra denne bestemmelse kan bygningsrådet i særlige tilfelle gjøre unntak.

Ved vedtekt kan bestemmes at bygningsrådet kan forby at bedrifter, anlegg, opplag og lager av farlig eller særlig generende art blir lagt innenfor kommunens område eller del av dette.

2. Idrettsanlegg, bensin- og servicestasjon, garasje- og tankanlegg, friluftskafé og kiosk kan bare føres opp med samtykke av bygningsrådet. Ved avgjørelsen av om samtykke skal gis, tas hensyn til bl. a. om anlegget vil virke skjemmende eller være sjenerende for trafikken eller beboerne i strøket.

§ 79.

Uvanlig bebyggelse.

Bygningsrådet kan forby bebyggelse som etter sin art eller størrelse avviker vesentlig fra det som er vanlig i strøket, når den etter rådets skjønn vil hindre eller i særlig grad vanskeliggjøre en forsvarlig utvikling av strøket i framtiden.

§ 80.

Bygning og virksomhet som medfører fare eller særlig ulempe.

1. Bedrift hvor virksomhet eller lagring medfører særlig brannfare kan bare innredes i bygning av brannfast materiale.

2. For bygninger som ved sin art eller den virksomhet de er beregnet for, eller den trafikk de fører med seg, antas å medføre fare eller særlig ulempe for dem som oppholder seg i bygningen eller for andre, kan departementet gi særlige bestemmelser ved forskrift. Bygningsrådet kan for slike bygninger stille de særskilte krav som finnes påkrevd ut over det som følger av bestemmelsene i denne lov, forskrift eller vedtekt.

§ 81.

Driftsbygninger for jord- eller skogbruk.

For driftsbygninger for jord- eller skogbruk som ikke er innredet til beboelse gjelder reglene i kapitlene III og IV og i § 65. Slike bygninger må ikke føres opp nærmere nabogrensen enn 15 m og ikke nærmere offentlig veg enn bestemt i vegloven eller i reguleringsplan. Når særlige grunner taler for det, og det finnes forsvarlig med hensyn til brannsikkerhet og helsemessige forhold, kan bygningsrådet tillate en avstand til nabogrense ned til 5 m. Driftsbygninger av tre over 250 m² må ikke føres opp nærmere annen bebyggelse enn 10 m. Departementet kan gi forskrifter til sikring mot brann.

Ved vedtekt kan det bestemmes at loven også ellers helt eller delvis skal gjelde for driftsbygninger.

For bygninger som helt eller delvis er innredet til beboelse — men ikke husvær for seterbruk og skogsdrift — gjelder lovens bestemmelser fullt ut.

§ 82.

Sportshytter, sommerhus og kolonihagehus.

For sportshytter, sommerhus, kolonihagehus o.l. bygninger som bare er beregnet på å bebos i kortere tidsrom, samt for tilhørende uthus, gjelder reglene i kapitlene III og IV og i § 65.

Ved vedtekt kan det bestemmes at loven også ellers helt eller delvis skal gjøres gjeldende for slik bebyggelse. På samme måte kan bestemmes at slik bebyggelse skal være undergitt meldeplikt, eller at den bare kan føres opp i bestemte områder.

Hvor særlige hensyn tilsier det, kan ved vedtekt bestemmes at det helt skal være forbudt å føre opp bebyggelse som nevnt i første ledd innenfor kommunen.

Blir bygningen tatt i bruk til annet enn det som er nevnt i første ledd, gjelder lovens bestemmelser fullt ut.

§ 83.

Lagerhus, pakkhus, sjøbuer og fiskebruk.

Om lagerhus, pakkhus, sjøbuer og fiskebruk kan departementet ved forskrift gi særlige bestemmelser. Ellers gjelder lovens regler for så vidt ikke annet følger av bestemmelsene.

§ 84.

Andre varige konstruksjoner og anlegg.

1. For kaianlegg, moloer, dokker, bruer, transformatorer, tank- og beholderanlegg, underjordiske anlegg, haller og bedrifter i fjell, tribuner, idrettsanlegg og andre varige konstruksjoner og anlegg som ikke går inn under § 93, må melding sendes bygningsrådet før graving, fylling, oppføring eller riving settes i gang. Reglene i § 94 nr. 3 gjelder tilsvarende.

Det som er bestemt om bebyggelse og bygninger i §§ 68, 71, 74 nr. 2, 79 og 80 nr. 2, gjelder tilsvarende for konstruksjoner og anlegg som nevnt. De må ikke føres opp nærmere nabogrense enn 4 m. Bygningsrådet kan fastsette en annen avstand.

2. Hører konstruksjon eller anlegg som nevnt i nr. 1 ikke under annen offentlig myndighet, gjelder § 97 om kontroll med byggearbeid tilsvarende. Bygningsrådet kan gi de pålegg som finnes nødvendige for å få arbeidet forsvarlig utført.

§ 85.

Midlertidige og transportable konstruksjoner og anlegg.

Skur og opplag.

Oppføring av midlertidige konstruksjoner eller anlegg skal på forhånd meldes til bygningsrådet. Midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg må ikke anbringes for et lengere tidsrom enn 3 måneder uten at bygningsrådet på forhånd har gitt samtykke, og skal straks fjernes når tiden er utløpt, eller, hvis samtykke er gitt på ubestemt tid, når bygningsrådet krever det.

Telt med større areal enn 50 m² må ikke settes opp uten samtykke av bygningsrådet.

For skur, arbeidsbrakker og opplag kan departementet gi særlige bestemmelser ved forskrift.

§ 86.

Hemmelige militære anlegg.

Når område, anlegg eller byggverk er erklært hemmelig i medhold av lovgivningen om forsvarshemmeligheter, påhviler det vedkommende militære myndighet å se til at de bestemmelser som er gitt i denne lov, vedtekt eller forskrift blir holdt. Tillatelse etter § 93 kreves ikke, og kontroll ved bygningsrådet finner ikke sted, unntatt for kloakkavløp og atkomst.

Kapittel XII. Bestående byggverk.

§ 87.

Endring og reparasjon av bestående bygning.

1. Arbeid på bygning må ikke utføres, hvis det vil føre til at bygningen kommer i strid med denne loven — herunder bestemmelser gitt i medhold av loven — eller at den kommer ytterligere i strid med loven enn den allerede er. På bygning som er i strid med reguleringsplan må ikke utføres arbeid som nevnt i nr. 2 a eller c med mindre reguleringsplanen følges. Vil annet arbeid på bygning som nevnt, etter bygningsrådets skjønn, føre til at bygningens verdi blir vesentlig aukt, kan rådet forby at arbeidet blir utført før kommunen har avgjort om den vil gå til ekspropriasjon. Har kommunen ikke gjort vedtak seinest 6 måneder etter at søknad om byggetillatelse er mottatt, må byggetillatelse gis, dersom vilkårene for dette ellers er til stede.

Bygning som er i strid med reguleringsplan må ikke tas i bruk til annet formål enn tidligere.

2. Det som er bestemt i eller i medhold av denne loven om oppføring av bygning, gjelder også for følgende arbeid:

- a. endring eller reparasjon av bygning når arbeidet etter bygningsrådets skjønn er så omfattende at hele bygningen i det vesentlige blir fornyet (hovedombygging).
Departementet kan gi forskrift om hva som skal anses som hovedombygging og om framgangsmåten ved avgjerda,
- b. endring eller reparasjon som etter bygningsrådets skjønn medfører at enkelte deler av bygningen i det vesentlige vil bli fornyet,
- c. tilbygging, påbygging eller underbygging,
- d. oppføring, endring eller større reparasjon av pipe, fyringsanlegg eller ildsted.

For de arbeid som er nevnt under a, kommer loven til anvendelse på bygningen i dens helhet, for de arbeid som er nevnt under b—d, bare på de deler av bygningen som arbeidet omfatter.

3. Bygningsrådet kan sette som vilkår for å tillate et arbeid at andre deler av bygningen settes i forsvarlig stand, hvis rådet finner at disse er i så dårlig forfatning at det ellers ikke ville være tilrådelig å utføre arbeidet.

4. Det som er bestemt i §§ 78 og 80, gjelder også for gjenoppføring av bygning og anlegg som der nevnt, når de er blitt ødelagt eller revet, samt for gjenopptaking av driften når virksomheten har vært innstilt minst 1 år, og for vesentlig utviding eller endring av den tidligere drift eller bruksmåte.

§ 88.

Dispensasjon fra § 87.

Bygningsrådet kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven for de arbeid som er nevnt i § 87 nr. 2 b, c og d når det finnes ubetenkelig ut fra helsemessige og brann- og bygningstekniske hensyn, og arbeidet ikke fører til at bygningen kommer ytterligere i strid med loven enn den er fra før. Rådet kan sette vilkår for dispensasjonen. For mer omfattende arbeid kan det bare dispensereres når bygningen samtidig blir gjort helsemessig eller brann- og bygningsteknisk mer tilfredsstillende enn tidligere.

§ 89.

Vedlikehold.

Bygning, konstruksjon eller anlegg som nevnt i § 84, innhegning, forstøtningsmur, skilt, reklame og andre innretninger som ligger under bygningsrådets kontroll, skal holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og at innretningen ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Bygningsrådet kan gi de pålegg som finnes nødvendig for å forebygge eller få brakt i orden forhold som rammes av bestemmelsene i første ledd.

§ 90.

Skadd byggverk m. v.

Er innretning som nevnt i § 89 skadd på slik måte at fare kan oppstå for beboerne eller andre, plikter eieren å sørge for at faren blir avverget. Bygningsrådet kan gi de pålegg som finnes nødvendig for at plikten blir oppfylt.

§ 91.

Pålegg om riving.

Er bygning ved skade eller på annen måte kommet i slik tilstand at den etter bygningsrådets skjønn ikke kan settes i stand uten hovedombygging, jfr. § 87 nr. 2 a, og nybygging eller hovedombygging ikke kan gjennomføres eller ikke blir satt i gang innen en rimelig frist som bygningsrådet setter, kan rådet kreve at bygningen eller restene av den blir fjernet og tomta ryddet.

Annen innretning som nevnt i § 89 kan på samme måte kreves fjernet dersom den etter bygningsrådets skjønn er kommet i slik tilstand, at den medfører fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom, eller virker sterkt skjæmmende, og den ikke er satt i stand innen en fastsatt frist.

§ 92.

Andre bestemmelser.

Reglene i § 66 nr. 2 annet til fjerde ledd om tilknytting til offentlig kloakk, § 68 tredje ledd, for så vidt angår avledning av grunn- og overvann, § 69 nr. 1 tredje punktum om fjerning og beskjæring av trær og beplantning, § 80 nr. 2 om bygning eller virksomhet som medfører fare eller særlig ulempe, § 103 om innhegning, § 105 om belysning og reinhold m. v. og § 106 om fyringsanlegg, piper og ventilasjonsanlegg, gjelder også i forhold til bestående bygning. Det samme gjelder § 75 om privet og vannklosett, men slik at påbud etter § 75 nr. 2 annet punktum, gis av kommunestyret, og slik at bygningsrådet med samtykke av helserådet kan godta at ett vannklosett installeres til felles bruk for flere leiligheter.

Når det på bebygd eiendom finnes ubebygd grunn som etter bygningsrådets skjønn er egnet til å tjene de formål for bebyggelsen som er nevnt i § 69 nr. 1, kan rådet kreve at grunnen blir utlagt til slike formål.

Ved endring av bestående bygning og ved oppussing av fasade, gjelder reglene i § 74 nr. 2. Bygningsrådet skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til en bygning ytre, så vidt mulig blir bevart.

Kapittel XIII. Byggetillatelse og kontroll med byggearbeid.

§ 93.

Arbeid som krever byggetillatelse.

Følgende arbeid — herunder graving og fylling — må ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt bygningsrådet, og dette deretter har gitt tillatelse:

- a. Oppføring av bygning.
- b. De arbeid som er nevnt i § 87.
- c. Endring av fasade.
- d. Ominnredning av bygning, når bygningen er i strid med reguleringsplan.
- e. Oppføring av forstøtningsmur og av innhegning mot veg.
- f. Riving av bygning, unntatt når rivningen skjer etter pålegg av bygningsrådet (jfr. § 91).

Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

§ 94.

Søknad om byggetillatelse. Nabovarsel.

1. Søknad om tillatelse etter § 93, skal være skriftlig og gi de opplysninger som er nødvendig for at bygningsrådet kan ta standpunkt til om vilkårene for å gi byggetillatelse er til stede.

Nærmere bestemmelser gis ved forskrift.

2. Når arbeidet etter bestemmelser i lovgivningen er betinget av tillatelse eller samtykke også fra annen myndighet enn bygningsrådet, eller når planer for arbeidet skal legges fram for slik myndighet, skal uttalelse fra vedkommende myndighet følge søknaden, dersom ikke noe annet er uttrykkelig fastsatt, jfr. § 95 nr. 2 annet ledd.

3. Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles hvis ikke disse skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å merke til søknaden. I varslet skal gis melding om at mulige merknader må være

kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at varslet er sendt. Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis i søknaden. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt. Bygningsrådet kan frita søkeren for å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke berøres av arbeidet.

Bygningsrådet kan kreve at også andre eiere eller festere enn de som er nevnt i foregående ledd skal varsles.

Gjelder søknaden arbeid som nevnt i § 93 første ledds f, skal søkeren varsle dem som har pengeheftelser i eiendommen, og erklæring om at dette er gjort skal følge søknaden.

§ 95.

Behandling av søknaden i bygningsrådet.

1. Bygningsrådet skal snarest mulig behandle og avgjøre søknaden.

2. Før tillatelse etter § 93 blir gitt, skal bygningsrådet se til at arbeidet eller bruksendringen ikke vil stride mot bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne loven.

Når arbeidet etter denne loven eller andre lover krever tillatelse eller samtykke fra helserådet, brannstyret, arbeidstilsynet, vegmyndighet, havnestyret eller annen havnemyndighet, eller planer for arbeidet skal legges fram for myndighet som nevnt, skal bygningsrådet forelegge saken for vedkommende myndighet, hvis avgjerd eller uttalelse ikke er innhentet på forhånd. Ved forskrift kan denne bestemmelse utvides til også å gjelde overfor andre myndigheter.

3. Bygningsrådet skal straks gi skriftlig melding om vedtaket til søkeren og til dem som har protestert. Går vedtaket ut på avslag av søknaden, skal det gis grunner for avgjerda.

§ 96.

Bortfall av byggetillatelse.

Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år.

§ 97.

Kontroll med byggearbeid.

Bygningsrådet skal føre tilsyn med at arbeidet blir utført i samsvar med denne lov, forskrift og vedtekt, og at godkjente tegninger og særlige vilkår og pålegg blir fulgt. Rådet har rett til å

føre den kontroll og kreve de opplysninger det finner nødvendig. De prøver som er nødvendig for kontrollen, kan bygningsrådet la utføre for byggherrens regning.

Eierskifte under arbeidet skal straks meldes til bygningsrådet.

§ 98.

Ansvarshavende.

1. Når ikke annet er bestemt ved vedtekt, skal ethvert arbeid som går inn under lovens § 93, forestås av en ansvarshavende som er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført, og for at bestemmelsen i § 100 blir holdt.

2. Den ansvarshavende skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Krever arbeidet særlig innsikt, skal det tas hensyn til dette ved avgjerd om godkjenning skal gis. Bygningsrådet kan gi generell godkjenning som ansvarshavende innenfor vedkommende fagområde, til entreprenører som er godkjent etter lov av 24. oktober 1952 om godkjenning av entreprenører som driv med husbygging eller anna byggarbeid.

3. Godkjenningen kan når som helst tas tilbake, hvis den ansvarshavende viser seg ikke å fylle de krav som må stilles til pålitelighet og dugelighet. Før dette skjer, skal den ansvarshavende gis høve til å uttale seg. Når bygningsrådet finner det nødvendig, kan det straks sette godkjenningen ut av kraft inntil saken er endelig avgjort.

4. Kommunestyret kan etter tilråding fra bygningsrådet gi regler om alminnelige vilkår for godkjenning, herunder om krav til utdanning og praksis.

§ 99.

Ferdigattest.

1. Når et arbeid som går inn under § 93 er ferdig, skal bygningsrådet la arbeidet besiktige. Finnes arbeidet utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, skal ferdigattest gis. Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest er gitt.

2. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, kan likevel midlertidig brukstillatelse gis, når rådet finner det ubetenkelig. Manglene skal da rettes innen en frist som settes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet.

3. Bygningsrådet kan også etter foretatt besiktigelse gi midlertidig brukstillatelse for del av bygning eller innretning, når rådet finner det ubetenkelig at vedkommende del tas i bruk før hele arbeidet er ferdig.

Kapittel XIV. Ymse bestemmelser.

§ 100.

Sikringstiltak. Utstyr for byggearbeid.

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

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

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

§ 101.

Tiltak på nabogrunn.

1. Dersom byggverk kan bli utsatt for skade ved vannsig fra nabogrunn, kan de nødvendige tiltak foretas på nabogrunnen etter bygningsrådets bestemmelse.

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

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

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

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

§ 102.

Undersøking på fast eiendom.

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

§ 103.

Innhegning.

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

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

Mot veg kan bygningsrådet kreve hekk eller annen beplantning i stedet for gjerde.

Kommunestyret kan gi regler om utforming av gjerde og annen innhegning. Paragraf 74 nr. 2 gjelder tilsvarende.

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

§ 104.

Ubebygd areal i tettbygde strøk.

I tettbygde strøk skal ubebygd areal holdes i ryddig og ordentlig stand. Bygningsrådet kan forby lagring eller annen bruk av ubebygd areal, når den etter rådets skjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

§ 105.

Belysning og reinhold m. v.

Kommunestyret kan gi bestemmelser om belysning og reinhold for gårdsrom, ganger, trapper, lys- og luftegraver og om plassering og utforming av husnummer.

§ 106.

Fyringsanlegg, piper og ventilasjonsanlegg.

1. Fyringsanlegg, piper og ventilasjonsanlegg skal føres opp og utstyres slik at omgivelsene ikke unødige blir utsatt for plage ved røyk, gass, støv, lukt eller larm.

2. Er slikt anlegg som nevnt under nr. 1 etter bygningsrådets skjønn til unødige plage for omgivelsene, plikter eieren etter pålegg av bygningsrådet å treffe de nødvendige tiltak, herunder også om

nødvendig å føre pipe opp til større høyde. Når særlige forhold gjør det rimelig, kan det ved skjønn bestemmes at utgiftene til tiltak som nevnt, helt eller delvis skal bæres av eier av annen eiendom som er årsak til at pålegget er gitt.

3. Nabo kan ikke sette seg imot at pipe som støter inntil hans eiendom, festes til vegg eller tak på denne, eller at adkomst for rensing av pipe skjer over taket.

Mulig erstatning fastsettes ved skjønn.

§ 107.

Skilt og reklame.

I tettbygde strøk og i områder hvor det er bestemt ved vedtekt, må skilt, reklameinnretninger o. l. ikke settes opp uten at bygningsrådet på forhånd har gitt samtykke. Samtykke kan bare gis inntil videre eller for et begrenset tidsrom.

Forhåndssamtykke etter første ledd kreves ikke for mindre skilt, mindre reklameinnretninger o. l. som settes opp på byggverk eller innhegning.

Dersom det kan skje uten hinder av samtykke som er gitt for et bestemt tidsrom, kan bygningsrådet gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i første eller annet ledd, når den etter rådets skjønn virker skjæmmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virker sjenerende. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra rådet.

§ 108.

Meldeplikt for andre myndigheter.

Finner de som utfører brannsyn eller annen offentlig besiktigelse, forhold som står i strid med denne lov, forskrift eller vedtekt, skal den som forestår forretningen, snarest melde forholdet til bygningsrådet.

§ 109.

Gebyr.

Ved regulativ kan fastsettes gebyr til kommunen for kart- og oppmålingsforretninger, for behandling av søknad om byggetillatelse, kontroll, utferding av attester og for andre arbeid som det etter denne lov, forskrift eller vedtekt påhviler de kommunale bygningsmyndigheter å utføre for de byggende. Ved regulativ kan også fastsettes gebyr for avskrifter og attester fra de særlige skjønnsretter og overskjønnsretter.

Regulativet vedtas av kommunestyret etter tilråding fra bygningsrådet og legges fram for fylkesmannen til godkjenning.

Kapittel XV. Straffansvar.

§ 110.

Med bøter straffes den som forsettlig eller aktløst:

1. utfører eller lar utføre et arbeid uten at det er gitt nødvendig melding etter §§ 84 eller 85 eller vedtekt til § 82,
2. utfører eller lar utføre et arbeid uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter § 93 første ledd, jfr. § 96, eller i strid med vilkårene i slik tillatelse,
3. bruker eller lar bruke bygning eller del av bygning uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter § 93 annet ledd,
4. utfører eller lar utføre et arbeid uten at arbeidet blir forestått av en ansvarshavende som er godkjent etter § 98,
5. bruker eller lar bruke bygning eller innretning som nevnt i § 99, uten at det foreligger nødvendig ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

§ 111.

Med bøter straffes den som forsettlig eller aktløst:

1. tross skriftlig pålegg ikke oppfyller vilkår for midlertidig dispensasjon etter § 8,
2. tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 89 til å holde bygning eller annen innretning i stand,
3. tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 90 til å avverge fare som truer fra skadet bygning eller annen innretning,
4. ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 91 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomta,
5. tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 100 til å treffe sikringstiltak,
6. ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 106 nr. 2 om å treffe tiltak for å avhjelpe plage fra fyringsanlegg, pipe eller ventilasjonsanlegg.

§ 112.

Med bøter straffes den som for øvrig forsettlig eller aktløst ikke etterkommer:

1. påbud eller forbud i denne lov, forskrift eller vedtekt, eller
 2. særskilt pålegg eller forbud, gitt med heimel i noen slik bestemmelse,
- når bygningsrådet først skriftlig har gjort ham kjent med at straffansvar kan inntre hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne frist er oversittet.

Kapittel XVI. Ulovlig byggearbeid m. v.

§ 113.

Stansing av ulovlig arbeid og opphør av ulovlig bruk.

Utføres et arbeid eller brukes bygning eller innretning uten tilatelse etter § 93 eller § 99 eller utføres for øvrig et arbeid i strid med denne loven eller noen bestemmelse som er gitt i medhold av loven, kan bygningsrådet kreve arbeidet stanset eller at bruken opphører. Om nødvendig kan bygningsrådet kreve hjelp av politiet.

§ 114.

Forelegg om plikt til å etterkomme pålegg eller forbud.

Er et arbeid på noe vesentlig punkt utført i strid med denne loven eller med noen bestemmelse som er gitt i medhold av loven, kan bygningsrådet utferdige forelegg mot eier eller rettighetshaver med pålegg om at det ulovlig utførte skal fjernes eller rettes innen en frist som settes i forelegget. Forelegg kan også utferdiges mot den som ellers unnlater å etterkomme pålegg eller forbud som er gitt med heimel i denne loven.

Forelegget skal om mulig forkynnes for eieren eller rettighetshaveren personlig. Den som forelegget er rettet mot, kan reise søksmål mot kommunen 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.

Forelegget skal gi opplysning om bestemmelsene i annet ledds annet og tredje punktum.

Før bygningsrådet utferdiger forelegg, skal det gi den som forelegget rettes mot høve til å uttale seg. Bestemmelsene i § 17 om klage over bygningsrådets avgjerder gjelder ikke når forelegg er utferdiget.

§ 115.

Tvangsfullbyrding.

Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet, kan bygningsrådet la de nødvendige arbeid utføre på eierens eller rettighetshaverens kostnad uten kjennelse etter § 237 første ledds første punktum i tvangsfullbyrdingsloven av 13. august 1915.

Bygningsrådets pålegg kan fullbyrdes etter reglene i tvangsfullbyrdingslovens § 237 uten at dom eller forelegg kreves, når det gjelder forhold som medfører fare for dem som oppholder seg i bygningen eller andre, dersom pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist. Det samme gjelder når midlertidig dispensasjon etter

§ 8 er tatt tilbake, eller når påbudte arbeid som vilkår for midlertidig brukstillatelse etter § 99 nr. 2 ikke er utført, eller pålegg om å fjerne eller rette skilt m. v. etter § 107 ikke er etterkommet innen fastsatt frist.

§ 116.

Erstatning.

Byggherre som i medhold av § 114 blir pålagt å fjerne eller rette et ulovlig arbeid, har rett til erstatning av kommunen, når arbeidet er utført i samsvar med tillatelse etter § 93, dersom han, og i tilfelle også den som har handlet på hans vegne, har gått fram på forsvarlig måte og vært i god tro, og feilen klart gikk fram av søknaden.

Kapittel XVII. Overgangsbestemmelser. Ikrafttreden.

Oppheving og endring av andre lover.

§ 117.

1. Vedtekter, forskrifter og andre alminnelige regler samt reguleringsplaner, som er gitt med heimel i den tidligere lovgivning, gjelder inntil videre i den utstrekning de ikke strider mot denne loven eller mot regler eller planer som blir gitt i medhold av den.

2. Før loven trer i kraft, kan det gis vedtekter, forskrifter og andre alminnelige regler som skal tre i kraft samtidig med loven. På samme måte kan departementet ta avgjerd etter § 1 første ledds annet, jfr. tredje punktum.

3. Departementet gir bestemmelser om oppnevning av nye bygningsråd og omdanning av råd som er i virksomhet, slik at rådene ved denne lovs ikrafttreden er sammensatt etter reglene i loven. Nye bygningsråd kan allerede før loven trer i kraft medvirke når det gis slike regler som er nevnt under nr. 2.

4. Særskilt skjønnsrett og overskjønnsrett (§ 60) kan organiseres på forhånd, slik at de kan tre i virksomhet ved lovens ikrafttreden.

§ 118.

1. Reglene i § 32 nr. 2 gjelder bare når reguleringsplanen er stadfestet etter at denne loven er trådt i kraft.

2. På grunnlag av reguleringsplan som er stadfestet før denne lovens ikrafttreden, kan ekspropriasjon uten departementet sam-

tykke i medhold av § 35 nr. 1 annet ledd, ikke foretas i større utstrekning enn etter de bestemmelser som gjaldt da planen ble stadfestet.

3. Reglene i § 42 om grunneiers rett til å kreve innløsning gjelder også hvor reguleringsplanen er stadfestet, men krav om innløsning ikke er satt fram før denne lovens ikrafttreden, forutsatt at fristen etter den tidligere lovgivning for å kreve slik innløsning ikke var gått ut da denne loven trådte i kraft. I slike tilfelle regnes utgangspunktet for årsfristen i § 42 annet ledd fra denne lovens ikrafttreden.

Er krav om innløsning satt fram, men ikke endelig avgjort ved denne lovens ikrafttreden, kan grunneieren forlange at kravet skal avgjøres etter reglene i den tidligere loven.

4. Reglene i § 45 nr. 1, jfr. nr. 3 om rett for kommunen til å sette staten eller fylket frist for å overta eiendom som er avsatt for statens eller fylkets bygning, gjelder også for eiendom som kommunen har ervervet før denne loven trer i kraft.

5. De tidligere gjeldende regler om refusjon for utgifter til veg og kloakk m. v. skal fortsatt gjelde ved refusjon for utgifter som gjelder gjennomføring av reguleringsplan stadfestet før denne loven trer i kraft, dersom ervervet eller utføringen har funnet sted før lovens ikrafttreden. Har både ervervet og utføringen funnet sted etter lovens ikrafttreden, eller gjelder det utgifter til gjennomføring av reguleringsplan som er stadfestet etter lovens ikrafttreden, skal reglene i kapittel VI i denne loven gjelde.

6. Er skjønn krevd før denne loven trer i kraft, skjer også den videre behandling av saken etter de regler som hittil har gjeldt. Om nødvendig fungerer skjønnskommisjonens medlemmer videre uten ny oppnevning etter utløpet av den periode de er oppnevnt for.

7. Plikt som grunneier i medhold av vedtekt etter lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 48 nr. 1 har påtatt seg til å opparbeide veg, kan etter nærværende lovs ikrafttreden ikke kreves oppfylt for større vegbredde enn fastsatt i § 47 nr. 1 første ledd.

§ 119.

1. Denne loven, og forskrift og vedtekt som gjelder når den trer i kraft, gjelder for alle arbeid som settes i gang etter dette tidspunktet.

2. Det samme gjelder arbeid som allerede er satt i gang, med mindre anvendelsen av de nye regler ville virke forstyrrende på den del av arbeidet som er utført. Om dette er tilfelle, kan kreves avgjort ved skjønn.

3. Er arbeidet satt i gang, kreves ikke søknad om byggetillatelse, men bygningsrådet kan kreve de opplysninger og undersøkinger det finner påkrevd.

4. Reglene i kapittel XII om bestående byggverk og i § 93 første ledd b—f, og annet ledd, jfr. §§ 94—99, gjelder også når byggverket er oppført før denne lovens ikrafttreden.

5. Reglene i § 107 tredje ledd gjelder også når innretningen er satt opp før denne lovens ikrafttreden. Slik innretning kan likevel tidligst kreves endret eller fjernet 1 år etter at loven er trådt i kraft, med mindre innretningen antas å medføre fare.

§ 120.

Blir etter lovens ikrafttreden loven gjort gjeldende for nye steder (jfr. § 1), eller blir det gitt ny forskrift eller vedtekt, gjelder bestemmelsene i dette kapittel tilsvarende.

§ 121.

Ikrafttreden. Oppheving og endring av andre lover.

1. Denne loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.
2. Fra denne lovens ikrafttreden oppheves eller endres følgende lover og lovbestemmelser:

- a. Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924. Oppheves.
- b. Lov angaaende Bygningsvæsenet i Bergen av 12. august 1848. Oppheves.
- c. Lov, indeholdende Forandringer i og Tillæg til Lov om Bygningsvæsenet i Bergen, av 28. september 1857. Oppheves.
- d. Lov om Indskrænkning i Adgangen til at anlægge visse ildsfarlige Indretninger med Mere av 28. september 1857. Oppheves.
- e. Lov angaaende Forpligtelse for Bygningseiere i Christiania med Hensyn til Oparbeidelse af Gader av 3. april 1880. Oppheves.
- f. Lov om Bygningsvæsen, Næringsdrift og Eiendomsbeskatning paa visse Strækninger af Kristiansands Kjøbstad av 9. mars 1882. Oppheves.
- g. Lov angaaende Forpligtelse for Bygningseiere i Trondhjem med Hensyn til Oparbeidelse af Gader m.m. av 21. mai 1894. Oppheves.
- h. Lov om Bygningsvæsenet i Kristiania av 26. mai 1899. Oppheves.
- i. Lov om tillæg til lov av 19. april 1899 om bygningsvæsenet i Bergen av 4. april 1916. Oppheves.

j. Lov om ekspropriasjon av grunn til opførelse av et rådhus i Kristiania samt til gjennomførelse av en reguleringsplan for rådhusets omgivelser av 18. mars 1921. Oppheves.

k. Lov om tinglysing av 7. juni 1935.

Ny § 12 a skal lyde:

Hvor det etter bygningsloven gjelder plikt til å foreta oppmåling og kartlegging, kan dokument som gir grunnbokheimel til eiendom eller til festerett for minst 20 år, ikke tinglyses og overgang ved arv ikke innføres i grunnboken, uten at det tidligere er tinglyst eller samtidig tinglyses målebrev for vedkommende eiendom. Det kan bestemmes ved vedtekt etter bygningsloven at tinglysing og innføring kan foretas når det blir vist attest fra oppmålingsmyndigheten om at kart- og oppmålingsforretning er begjært og gebyr er innbetalt. Oppmålingsmyndigheten kan kreve at grensene i marken er fastlagt før slik attest utstedes.

l. Midlertidig lov om gjenreisning av krigsramte områder av 19. juli 1946.

Paragraf 18 nr. 1 skal lyde:

Med de avvik som følger av punkt 2 og 3 fremmes skjønn etter denne lov i samsvar med bestemmelsene i kapittel VII i bygningsloven.

m. Lov om tiltak til å fremme sysselsetting av 27. juni 1947.

Paragraf 3 femte, sjette, sjuende og åttende ledd skal lyde:

I hvert fylke skal det være et fylkesarbeidskontor som er sekretariat for fylkets arbeids- og tiltaksnemnd og som for øvrig innen fylket skal ha de oppgaver som er nevnt i første ledd, jfr. § 1. Lederne av fylkesarbeidskontorene blir tilsatt av departementet. Annet personale tilsettes etter regler som blir fastsatt av Kongen.

Områdeplanlegging og saker om støtte av Distriktenes utbyggingsfond, jfr. lov av 16. desember 1960 (nr. 3)*), skal dog høre under den utbyggingsavdeling som er nevnt i bygningsloven, § 15 tredje ledd, med mindre departementet treffer annen bestemmelse.

Departementet kan fastsette at flere fylker skal ha felles arbeids- og tiltaksnemnd og fylkesarbeidskontor og at det ikke skal være slik nemnd og kontor i fylker som omfatter bare en kommune. Departementet avgjør hvordan felles arbeids- og tiltaksnemnd skal settes sammen og oppnevnes.

Staten bærer alle administrasjonsutgifter ved fylkenes arbeids- og tiltaksnemnder og fylkesarbeidskontorene.

*) Nå lov av 18. juni 1965 nr. 11.

Paragraf 36 første punktum skal lyde:

Av statens utgifter ved fylkenes arbeids- og tiltaksnemnder, fylkesarbeidskontorene og arbeidsformidlingen (herunder sjømannskontorene) dekkes 66 $\frac{2}{3}$ prosent av Riksreservefondet for arbeidsløysetrygden og 5 prosent av uføretrygden, jfr. lov om uføretrygd av 22. januar 1960.

- n. Midlertidig lov om boligformidling av 30. juni 1950.

Paragraf 17 skal lyde:

Kommunestyret kan fastsette at bygning ikke kan rives uten samtykke av boligformidlingsnemnda, unntatt de tilfelle der bygningen er ekspropriert av det offentlige til nedrivning, eller bygningsmyndighetene gir pålegg om riving etter bygningsloven.

- o. Lov om brannvesenet av 19. november 1954.

Paragraf 41 skal lyde:

På de steder som er unntatt fra bestemmelsene i bygningsloven må oppføring eller endring av skoler, kinematografer og andre forsamlingslokaler ikke finne sted uten at skriftlig søknad er sendt til og byggetillatelse er gitt av brannstyret.

- p. Lov om tilskiping av jordbruk (jordlova) av 18. mars 1955.

Paragraf 2 første ledds første punktum skal lyde:

Denne lov gjeld for heile landet med unnatak av område som i reguleringsplan stadfest av vedkomande departement, er regulert til byggeområde, trafikkområde, friområde og spesialområde.

- q. Lov om arbeidervern av 7. desember 1956.

Paragraf 3 fjerde ledd skal lyde:

Er byggeplaner for bedriften forelagt Arbeidstilsynet i samsvare med bestemmelsene i § 16 første ledd, kan melding utstå inntil 14 dager etter at bedriften er satt i gang, eller det nye arbeidssted er tatt i bruk.

Paragraf 16 skal lyde:

Den som vil oppføre bygning eller utføre bygningsmessig arbeid som er meldepliktig etter gjeldende bygningslov, og som skal brukes eller ventelig vil bli brukt for bedrift som går inn under denne lov, har plikt til å forelegge byggeplanene for Arbeidstilsynet før arbeidet settes i gang. Det skal gis opplysning om bedriftens art, og planene må vise art og plassering av mulige maskiner og teknisk utstyr.

Rett til å legge en plan fram for tilsynet og få dets uttalelse om det etter loven er noe å innvende mot at den settes i verk, har også den som utenom de tilfelle som er nevnt i første ledd, vil anlegge, sette i gang eller gjøre om bedrift som går eller ventelig kan komme inn under denne lov. Det samme gjelder den som vil ta i bruk ny eller endret arbeidsinnretning, arbeidsmåte eller sette i verk vernetiltak.

Bestemmelsene i foregående ledd om adgang til å innhente tilsynets uttalelse gjelder tilsvarende så langt de passer for den som tilvirker, overdrar eller monterer innretning som nevnt i § 15.

- r. Lov om friluftslivet av 28. juni 1957.

Paragraf 28 første ledd skal lyde:

Pålegg eller forbud etter dette kapittel, kan ikke gis eller opprettholdes i strid med stadfestet reguleringsplan etter bygningsloven.

- s. Lov om oreigning av fast eiendom av 23. oktober 1959.

Paragraf 2 nr. 26 skal lyde:

Kommunale tiltak.

I § 30 utgår nr. 14, lov om bygningsstellet frå 22. februar 1924.
Nytt nr. 46 skal lyde: Bygningslova.

- t. Lov om vern mot brann i hotell og annet herberge m. v. av 5 april 1963.

Paragraf 2 første ledd skal lyde:

Oppføring eller endring av bygning som nevnt i § 1, skal foretas i samsvar med de krav til bygninger som er fastsatt i eller i medhold av bygningsloven, også på de steder hvor denne loven ellers ikke gjelder.