



## Rundskriv fra Kommunaldepartementet - H-1990-18

|                 |                                                                                          |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Myndighet       | Rundskriv fra Kommunaldepartementet                                                      |
| Dato            | 1990-01-07                                                                               |
| Doknr/publisert | H-1990-18                                                                                |
| Stikkord        | Plan- og bygningsloven (1985) § 70.                                                      |
| Sammendrag      | Til plan- og bygningsloven § 70. Bygningers plassering, høyde og avstand fra nabogrense. |
| Saksgang        | H-18/90 (90/3109). Erstattet av H-2015-8.                                                |
| Forfatter       | Bolig- og bygningsavdelingen                                                             |

---

**Innholdsfortegnelse**

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Rundskriv fra Kommunaldepartementet - H-1990-18.....</b> | <b>1</b>  |
| <b>Innholdsfortegnelse .....</b>                            | <b>2</b>  |
| <b>GENERELT .....</b>                                       | <b>3</b>  |
| Formål.....                                                 | 3         |
| Plassering og grense.....                                   | 3         |
| Deling .....                                                | 3         |
| § 74 nr 2 .....                                             | 3         |
| Forhold ved vurdering .....                                 | 3         |
| I sjø.....                                                  | 4         |
| Plan.....                                                   | 4         |
| El forskrifter.....                                         | 4         |
| Ledning i grunn.....                                        | 5         |
| <b>FORTOLKNING § 70 NR 1.....</b>                           | <b>5</b>  |
| Godkjenning.....                                            | 5         |
| Ikke totalt avslag.....                                     | 5         |
| Tilbygg .....                                               | 6         |
| Høyde/heve tak.....                                         | 6         |
| Etasje.....                                                 | 6         |
| Justering .....                                             | 6         |
| Endre utforming .....                                       | 6         |
| Veglov.....                                                 | 7         |
| <b>FORTOLKNING § 70 NR 2.....</b>                           | <b>7</b>  |
| Godkjenning/dispensasjon.....                               | 7         |
| Vurderingstema .....                                        | 7         |
| Nabo .....                                                  | 7         |
| 50 kvm.....                                                 | 8         |
| Kjeller .....                                               | 8         |
| Byggeforskriftene 8 m .....                                 | 8         |
| <b>§ 70 I RELASJON TIL § 84 .....</b>                       | <b>8</b>  |
| § 70 nr. 1 .....                                            | 8         |
| § 70 nr 2 .....                                             | 8         |
| <b>§ 70 I RELASJON TIL § 86 A .....</b>                     | <b>9</b>  |
| § 70 nr 2 første ledd .....                                 | 9         |
| § 70 nr 2 annet ledd bokstav a .....                        | 9         |
| § 70 nr 2 annet ledd bokstav b.....                         | 9         |
| <b>FORHOLDET TIL GRANNELOVEN (NABOLOVEN).....</b>           | <b>10</b> |
| Vindu/innsyn .....                                          | 10        |
| Domstolene .....                                            | 10        |

## GENERELT

### § 70 regulerer bygningens

- **plassering**, dvs både byggets beliggenhet på tomta (i horisontalplanet) og høydeplassering (på kote på kart)
- **egen høyde** og
- **avstand fra nabogrense**.

## Formål

Formålet med paragrafen er opprinnelig bl.a brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse. Med endringene i § 70 - (i lov av 27. mai 1983 nr 32, trådt i kraft f.o.m 1. august 1983) - ble bl.a hensynene til terreng- og omgivelsestilpasning av bygningskroppen understreket som viktige.

## Plassering og grense

Dersom ikke plasseringen er bestemt i en plan i henhold til plan- og bygningsloven (pbl), kan bygningen i utgangspunktet plasseres hvor som helst på tomta så lenge den har en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 m. Er grenselinjen uklar, antas at byggherren kan pålegges å holde en grensegangsforretning for å få fastsatt grensen før byggesaken behandles videre, jf byggeforskriftene (bfg) kap. 14:13. Plassering kan likevel godkjennes dersom det ikke er tvil om at kravet til avstand er oppfylt.

## Deling

Ved søknad om deling av eiendom etter § 63 vil § 70 være en av flere bestemmelser som kan komme til anvendelse, jf forutsetningene oppstilt i § 63 nr 3.

## § 74 nr 2

Vi gjør også kort oppmerksom på at de kriterier som § 74 nr 2 gir anvisning på (skjønnhetshensyn), ligger utenfor det som direkte skal vurderes etter § 70 slik at det etter disse to paragrafer må foretas to selvstendige vurderinger. Nyttets begge hjemler, må dette fremgå av vedtak i saken. Om bruken av § 74 nr 2 vises til rundskriv H-1989-20.

## Forhold ved vurdering

For bygningsrådets vurderinger ved bygningens plassering og høyde kan bl.a følgende forhold være relevante:

- Tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse.
- Disponering av tomten for å oppnå tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne/andre brukere, for eksempel usjenert uteplass, lekeareal, parkeringsplass osv, jf formålene i pbl § 69 nr 1.
- Utsikt og lysforhold.
- Hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.
- Planlagt eller påregnelig utnyttelse av nabotomta/omkringingliggende areal i relativt nær framtid.
- Tilgjengelighet, også for funksjonshemmede.

- Brannsikring, der det ikke oppnås ved byggetekniske tiltak.
- Bestemmelser i forskrifter for elektriske forsyningsanlegg av 1. oktober 1987,<sup>1</sup> særlig om avstand til høyspenningsanlegg.

1 (\* Lovdatas fotnote: Her menes antakelig forskrift 20. november 1987 nr. 1082. \*)

Bygningsrådet bør også ha for øye *formålet med bygningen*, og kan under hensyn til dette fastsette bygningens plassering, høyde samt krav til utforming og utførelse. Et uthus/naust må således kunne godkjennes med så stor høyde at det kan tjene formålet. Bygningsrådet vil også - så langt det tilsies av paragrafens formål - kunne gjøre godkjenningen betinget av at det på eiendommen iverksettes tiltak som begrenser eller utelukker de ulemper som tiltaket ellers ville gi. Som eksempler på slike vilkår som (avhengig av de nærmere omstendigheter) må kunne gis, kan nevnes planting av hekk, oppfylling på tomte, overflatebehandling av vegg og at vegg ikke skal ha vindusåpning.

## I sjø

§ 70 får også anvendelse på tiltak i sjøen. Selv om det ikke er tomt i vanlig forstand, må tiltakets plassering, høyde m.v kunne fastsettes innenfor det aktuelle området på tilsvarende måte som om tiltaket ble etablert på land.

## Plan

Reglene i § 70 gjelder kun i den utstrekning det ikke er gitt bestemmelser om tilsvarende forhold i plan gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Her er å merke at § 70 nr 2 første ledd etter lovendring av 21. april 1989 nr 17 lyder:

«Hvis ikke annet er bestemt i *plan etter kap. VI og VII* skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.» (Vår utheving.) Lovendringen trådte i kraft 1. juli 1989.

## El forskrifter

*Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg* av 1. oktober 1987 <sup>2</sup> (med ikrafttredelse 1. april 1988) retter seg, slik departementet ser det, i formen bare mot den enkelte anleggseier eller utbygger. Forskriftenes avstandsregler vil således bare få direkte anvendelse i forbindelse med utbygging av el-anlegg.

2 (\* Lovdatas fotnote: Her menes antakelig forskrift 20. november 1987 nr. 1082. \*)

Departementet mener likevel det er viktig at bygningsmyndighetene ved plassering av bygg tar hensyn til elektrisitetsforskriftene, særlig bestemmelsene om avstand til høyspenningsanlegg. Den her aktuelle del av forskriftene er tatt inn som *vedlegg*, (se særlig § 30201 pkt 3.9 på s 68, § 40502 pkt 10-24 på s 165-171, § 40503 på s 171-172 og § 41201 pkt 9 på s 1925).

I tillegg finnes avstandsbestemmelser både for isolerte høy- og lavspenningskabler/-ledninger. Avstandskravene varierer her avhengig av hvilke isolasjonsmateriale isolasjonen består av. Det er her viktig at *ledningseieren på forhånd kontaktes* i forbindelse med plassering av bygg i nærheten av luftledninger eller luftkabler. For eventuell ytterligere informasjon på dette området vises til de ovennevnte forskrifter, som administreres av Norges Vassdrags- og Energiverk (NVE).

I de tilfelle områder for høyspenningsanlegg er avsatt som fareområder i reguleringsplan, jf plan- og bygningslovens § 25 nr 5, har bygningsmyndighetene et selvstendig ansvar for å sikre at bebyggelse m.v plasseres utenfor fareområdet.

## Ledning i grunn

Vi minner også om at det kan være ulike restriksjoner/heftelser på eiendommen i forbindelse med *ledninger lagt i grunnen* (vann, avløp, elektrisitet m.v). Kommuner kan ha reglement om dette, men det kan også være privatrettslige heftelser om for eksempel at det ikke skal bygges over ledninger/rør og om avstandskrav mellom nærmeste bebyggelse og ytterkant ledning/rør. I utgangspunktet ligger det utenfor bygningsmyndighetenes område å undersøke/vurdere forhold av denne art så langt de må anses å være privatrettslige. Når det klart fremgår i saken at det foreligger slike restriksjoner som nevnt ovenfor, mener vi imidlertid at bygningsmyndighetene bør ta hensyn til slike forhold ved vurderingen av et tiltaks plassering etter § 70. Dersom saksforholdet berører sektormyndigheter bygningsmyndighetene ikke er pålagt å avklare forholdet til, og de ikke gjør det som en ren service, bør de gjøre tiltakshaver oppmerksom på dette.

Kommunen vil ofte som eier av ledning sette krav til plassering/utforming av byggetiltaket slik at ledningens funksjon/vedlikehold ikke hindres. Slike krav gir ikke plan- og bygningsloven bygningsmyndighetene hjemmel til direkte å ivareta, bortsett fra krav til byggearbeid i plan og til en viss grad via § 70.

Mulige konflikter mellom hensyn til ledninger og nye tiltak kan løses på flere måter:

- 1) Ved krav til byggeavstand i plan.
- 2) Der tomte gir tilfredsstillende plass, kan tiltaket plasseres slik at det ikke blir konflikt, jf § 70.
- 3) Der tiltaket p.g.a plassmangel eller andre forhold ønskes plassert for nær/over ledning, kan den i noen tilfelle beskyttes og bygges over slik at vedlikehold/utskifting likevel er mulig. I andre tilfelle vil ledningen måtte flyttes. Plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel for å stille direkte krav om det. Imidlertid må byggetillatelse kunne gis/melding godtas under forutsetning av at ledningen flyttes, da tiltaket ellers ikke vil kunne bygges fordi plassering av tiltaket forutsetter at ledningen er fjernet/omlagt.

Det blir i tilfelle opp til byggherren å ordne fjerning/omlegging av ledningen i samråd med ledningseier/rettighetshaver. Byggetillatelsen gir således ingen rett til å fjerne ledningen eller sette eventuelle ledningsklausuler til side.

## FORTOLKNING § 70 NR 1

### Godkjenning

Etter § 70 nr 1 skal bl.a bygningens plassering, herunder høydeplassering, godkjennes av bygningsrådet, se også byggeforskriftene kap. 14:3. Hovedregelen i § 70 nr 2 gir anvisning på at et byggs avstand til nabogrense minst skal svare til byggets halve høyde og ikke under 4 meter. Etter § 70 nr 1 er altså bygningsrådet gitt adgang til å fastsette en bygningens *plassering lenger fra* nabogrense enn hovedregelens anvisning på 4 m, samt til å fastsette *bygningshøyden innenfor de gitte maksimalgrenser*. Hvis bygningsrådet på denne måten fraviker byggherrens søknad, må dette klart fremgå og den nye plasseringen må fastsettes på kote på kart.

Med «*høyde-plassering*» menes normalt sokkelhøyde eller høyden av underkant bjelkelag/dekke over kjeller angitt i meter over havet.

Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke *avgjørende grunner* taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for eksempel naboer og omkringliggende miljø.

### Ikke totalt avslag

Bestemmelsen gir imidlertid *ikke* selvstendig hjemmel for å (fullstendig) *avslå* en byggesøknad. Det dreier seg *bare* her om et valg mellom alternative muligheter. Byggherren må nøye seg med et - etter hans oppfatning - dårligere alternativ, hvis dette etter bygningsmyndighetenes oppfatning er nødvendig for å oppnå en plassering i samsvar med de aktuelle formålene. Dette må gjelde også ved søknad om tilbygg, jf § 87 nr 2 c).

## Tilbygg

Et eventuelt fullstendig avslag på søknad krever hjemmel i plan eller en annen materiell bestemmelse i plan og bygningslovgivningen, for eksempel § 74 nr 2, § 78 eller § 79.

## Høyde/heve tak

Bygningsmyndighetenes fastsettelse av høyde vil imidlertid i realiteten ofte innebære et *inngrep* i den omsøkte bygningskroppen i motsetning til hva en annen plassering vil innebære. Som en konsekvens av dette mener departementet paragrafen må forstås slik at der søker ønsker å *heve taket* på et eksisterende bygg må dette kunne *avslås* hvis den omsøkte høyden vil medføre betydelig ulemper for naboer eller miljøet rundt. Dette må gjelde selv om det ikke er tatt slikt forbehold i den opprinnelige byggetillatelsen.

Når en plan fastsetter sokkel- eller gesimshøyde, mener departementet at bygningsrådet for å ha kontroll over bygningens totale høyde, (med en saklig og konkret begrunnelse) må kunne fastsette mønehøyden.

## Etasje

Departementet mener imidlertid bestemmelsen ikke rekker så langt at den hjemler adgang til å kreve bygning oppført med en etasje hvor det er søkt om to etasjer. En slik adgang må som en hovedregel være hjemlet i stadfestet plan (med krav om at bebyggelsen skal være i en etasje). Dette bygger på at § 70 regulerer bygningens plassering og høyde, derimot ikke tomtens utnyttelsesgrad.

## Justering

I en del tilfelle kan det være vanskelig endelig å fastsette høydeplasseringen under behandlingen av byggetillatelsen, for eksempel fordi eksisterende kartverk ikke er godt nok. Det kan følgelig være behov for *mindre justeringer* i forbindelse med bygningsmyndighetenes påvisning i marken. Adgangen til å foreta justeringer *pluss/minus inntil en halv meter* antas å ligge i selve tillatelsen og er ikke å betrakte som et selvstendig enkeltvedtak. Dette må gjelde også for justeringer sidelengs (horisontalt) i terrenget. Justeringsadgangen bør komme til uttrykk i selve byggetillatelsen. Viser det seg ønskelig å foreta justeringer ut over pluss/minus en halv meter, vil dette nødvendiggjøre et nytt vedtak med vanlig behandling i bygningsrådet etter nytt nabovarsel.

## Endre utforming

Bygningsrådet må også - ved siden av å kreve selve plasseringen endret - i visse tilfelle (der planen ikke forutsetter noe annet) kunne påby en *endret utforming* av huset så fremt *grunnflaten* i det vesentlige forblir *uendret*. Det må for eksempel etter de nærmere omstendigheter kunne kreves at et planlagt oppført hus med særlig lang fasade legges i vinkel (i stedet for med rett/ubrutt fasade) slik at lengden kan bli nedkortet.

En forutsetning for å kunne kreve et slikt alternativ må være at det medfører relativt små ulemper for byggherren i forhold til den fordel/nytte naboen(e)/omkringliggende miljø vil ha av løsningen.

(Bygningsrådet kan imidlertid her ikke kreve bygningen oppført i et annet etasjeantall enn det byggherre selv ønsker og heller ikke endre selve u-graden. Dette må som hovedregel løses i medhold av pbl's planbestemmelser.)

Et valg av en slik løsning (nedkorting av fasadelengden) vil også kunne innebære at bygningsrådet ved eventuell behandling av *senere søknad melding om tilbygg* kan avslå denne hvis søknaden/meldingen kan sies å være i strid med vilkår gitt/forutsatt i den opprinnelige byggetillatelsen. Dette vil imidlertid kun gjelde i den utstrekning de *samme/tilsvarende hensyn* gjør seg gjeldende for den senere som for den opprinnelige søknad (evt. melding).

## Veglov

Etter § 70 nr 1 annet ledd må bygningsmyndighetene også påse at veglovens (lov av 21. juni 1963) bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Dette gjelder utenfor regulert strøk, men også i regulert strøk der planen ikke har bestemmelser om byggegrenser. Har planen slike regler vil imidlertid disse gå foran veglovens regler, jf vegloven § 29 første ledd. (Reglene om frisikt er oppstilt i vegloven §§ 31-33.) Dersom en søknad om byggetillatelse ikke oppfyller slike krav skal den *avslås* (dersom ikke myndighetene finner at vilkårene for å gi dispensasjon er til stede).

§ 70 nr 1 vil for øvrig komme til anvendelse også på slike arbeid som faller inn under § 70 nr 2 annet ledd.

## FORTOLKNING § 70 NR 2

Etter § 70 nr 2 første ledd er hovedregelen at avstand fra nabogrense skal være minst lik bygningens halve høyde og ikke under 4 m, dersom ikke annet er fastsatt i plan. Nærmere regler om måling er fastsatt i byggeforskriftene kap. 23:13.

Departementet mener «nabogrense» her må forstås som den juridisk fastsatte grense (fra og med 1. januar 1980 fastsettes grense etter delingsloven av 23. juni 1978 nr 70).

## Godkjenning/dispensasjon

Bygningsrådet kan etter annet ledd gjøre *unntak* fra hovedregelen i to tilfeller; nemlig ved nabosamtykke (litra a) og for visse mindre bygninger litra b). For slike spesielle saker er det lagt opp til en *forenklet godkjenningsordning* slik at man slipper å gå veien om dispensasjon etter § 7. Imidlertid kan byggherren søke om dispensasjon etter § 7 dersom naboene ikke blir enige om å fravike avstandsbestemmelsene. Regelen i § 70 nr 2 annet ledd kan altså ikke anses som noen begrensning i dispensasjonsadgangen etter § 7.

## Vurderingstema

Selv om det er oppstilt en slik forenklet godkjenningsordning, må hovedregelen og utgangspunktet fortsatt være at bygning skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggets halve høyde og ikke under 4 m. Departementet mener prinsippet om at byggherres ønsker skal følges der ikke avgjørende grunner taler i mot, må modereres noe her ved at bl.a de momenter (forhold ved vurderingen) som er nevnt under avsnittet «Generelt», lettere bør kunne gis avgjørende betydning/ses på som «avgjørende grunner». Viktig her vil kunne være hensyn til utsikt, lysforhold, naboer og brannsikring. Det vil imidlertid være å gå for langt å kreve at det skal foreligge slike særlige grunner som § 7 gir anvisning på for å kunne godkjenne bygget plassert nærmere enn 4 m fra nabogrense.

## Nabo

*Nabosamtykke* kan gjelde enhver bygning uansett art og omfang. For bygningsmyndighetenes godkjenning er det tilstrekkelig at:

- *styret* i borettslag og i boligaksjeselskap,
- *sameiermøtet/styret* i eierseksjonssameier og
- *flertallet* av sameierne i andre sameier, eventuelt styre m.v, som har fullmakt til å gi sitt samtykke på vegne av sameiet, har gitt sitt samtykke.

Når det gjelder byggesaker «innenfor» de ovennevnte boformene, mener vi at hver enkelt beboer i denne relasjon ikke kan anses som nabo etter pbl § 70 nr 2. Her vil imidlertid bestemmelser i de ulike aktuelle lover gi den nødvendige beskyttelse (dvs. omtrent tilsvarende). I tillegg vil de regler i § 70 som gjelder uavhengig av den juridisk fastsatte nabogrense komme til anvendelse, for eksempel bestemmelsene i § 70 nr 1 om bygningsrådets godkjenning av plassering og høyde.

## 50 kvm

Det annet unntak fra hovedregelen gjelder for visse *mindre frittliggende* bygninger med inntil 50 kvm grunnflate. Med «grunnflate» skal forstås bebygd areal som definert i NS 3940. Vedrørende forståelsen av uttrykket «garasje, uthus o.l.» legger departementet til grunn at det skal være bygninger som har en naturlig tilknytning til virksomheten på eiendommen. Med «uthus o.l.» siktes det i utgangspunktet til bygninger som nyttes til lager, redskapsboder, lekestuer og hobbyvirksomhet samt mindre bygninger for næringsvirksomhet. Bestemmelsen er ikke til hinder for ulike *kombinasjoner* som for eksempel garasje/uthus. *Ingen del* av bygningen kan imidlertid innredes or *beboelse*.

Vi minner for øvrig om det som er nevnt under avsnittet «Generelt» om hensynet til bygningens formål samt om adgangen til - så langt det tilsies av bestemmelsens formål - å kunne sette *vilkår* for tillatelsen. Slike vilkår som det der er gitt ulike eksempler på vil kanskje særlig kunne være aktuelle i «unntakssaker» etter § 70 nr 2 annet ledd. Også redusering av omsøkt høyde (også fra 2 til 1 etasje), samt høydeplassering totalt, vil kunne være et sentralt vilkår her, jf at bygningsrådets vurdering bør være strengere, bl.a av hensyn til naboer, i 4 meters-sonen.

## Kjeller

Etter § 70 nr 2 er det ikke noen forskjell på bygg over og under bakken. Utgangspunktet må således være - til tross for uttrykket «fasadeliv» i Byggeforskrift 1987 kap. 23:13 - at det er bygningen i sin helhet, inklusive *kjeller*, som skal ha en avstand på minst 4 meter fra nabogrensen. Det faktum at kjelleren ikke er synlig over bakken kan imidlertid lettere gi «særlig grunn» til dispensasjon, jf § 7.

## Byggeforskriftene 8 m

Plan- og bygningsloven har ingen bestemmelser som fastsetter en bestemt minimumsavstand mellom bygninger. Imidlertid stiller Byggeforskrift 1987 kap. 30:3221, jf kap. 30:3220 krav om minst 8 m avstand mellom bygninger for de bygninger som *ikke* omfattes av reglene i kap. 30:3221 . Dette kravet gjelder både for bygninger over nabogrense og innen samme tomt. Dersom bygningsrådet gir godkjenning eller dispensasjon fra hovedregelen om 4 m i § 70 nr 2 første ledd, må rådet i forbindelse med dette stille de nødvendige (branntekniske) *vilkår*, jf Byggeforskrift 1987 kap. 30-31, slik at byggemuligheten(e) på de(n) aktuelle nabotomt(er) ikke blir innskrenket. For øvrig er byggeforskriftene endret slik at bygningsrådet (og ikke som tidligere Statens bygningstekniske etat) nå kan dispensere fra bl.a byggeforskriftene kap. 30 om brannvern.

## § 70 I RELASJON TIL § 84

For § 84-arbeid gjelder bestemmelsene i loven «tilsvarende så langt de passer». Departementet legger til grunn at § 70 i utgangspunktet passer for § 84-anlegg.

### § 70 nr. 1

For større tiltak som omfattes av § 84 (som for eksempel masseuttak, masseoppfylling, tank- og beholderanlegg, underjordiske anlegg), vil det ofte være aktuelt å anvende bestemmelsen i § 70 nr. 1 og fastsette bl.a plassering av tiltaket *lengre unna* enn hovedregelens anvisning på 4 m, se første avsnitt. (Vurderingstemaene vil her i utgangspunktet være de samme som ellers under § 70.)

### § 70 nr 2

§ 70 nr. 2 annet ledd bokstav a) skal anvendes på § 84-arbeid så langt bestemmelsen «passer», uansett størrelsen på arbeidet. Samme ledds bokstav b) vil imidlertid kun passe i den utstrekning det dreier seg om *mindre* og frittliggende konstruksjoner og anlegg. Det vil være opp til bygningsmyndighetenes skjønn å avgjøre hvilke § 84-arbeid som passer inn under § 70, herunder å avgjøre hvilke (typer) arbeid som kan karakteriseres

som «mindre» i relasjon til § 70 nr 2 annet ledd bokstav b). Som eksempler på slike arbeid kan nevnes mindre forstøtningsmurer og de fleste typer/størrelser av (frittstående) parabolantenner.

Det må også legges vekt på at bestemmelsen (i bokstav b)) i utgangspunktet gjelder bygninger/arbeid som har en naturlig *tilknytning* til virksomheten på eiendommen, se ovenfor under punktet om § 70 nr 2.

## § 70 I RELASJON TIL § 86 A

Byggeforskrift 1987 kap. 15:12 bokstav a og b (om mindre byggearbeid) fastslår at bestemmelsene om avstand til nabogrense i § 70 nr 2 gjelder både for frittliggende bygninger (a) og for tilbygg (b). Etter formuleringen i forskriften gjelder begge ledd i § 70 nr 2 fullt ut. Godkjenning av redusert avstand til nabogrense i medhold av § 70 nr 2 annet ledd a og b vil derfor anses gitt ved at bygningsmyndigheten ikke foretar seg noe med meldingen. Ønsker bygningsmyndigheten plassering av byggearbeidet lengre fra nabogrensen må den aktivt gripe inn innen fristen etter pbl § 86 a.

Byggeforskriftene gir ingen endringer i det materielle innhold i § 70 nr 2. Departementet anser derfor at begrensningene i § 70 nr 2 annet ledd bokstav b (*frittliggende* garasje, uthus o.l med grunnflate inntil 50 kvm) gjelder fullt ut for de respektive bygningskategorier, også når de oppføres etter § 86 a-melding.

For mindre byggearbeid på boligeiendom som faller inn under byggeforskriftene kap. 15:12, jf pbl § 86 a, gjelder derved følgende alternative bestemmelser om avstand til nabogrense.

### § 70 nr 2 første ledd

*Hovedregel:*

Bygnings avstand til nabogrense må være minst bygningens halve høyde og ikke mindre enn 4 m, med mindre annet er angitt i plan, jf § 70 nr 2 første ledd.

Bygningens plassering skal dog godkjennes etter § 70 nr 1 første og annet ledd. Ønsker bygningsrådet en annen plassering, må det reageres innen fristen i § 86 a.

Det aktuelle byggearbeid må etter byggeforskriftene kap. 15-12 ikke overskride 30 kvm. Ved tilbygg er det ingen særlige begrensninger for bygningens samlede størrelse etter byggearbeidet.

### § 70 nr 2 annet ledd bokstav a

*Unntak fra hovedregel:*

Bygningsrådet kan godkjenne at bygning oppføres nærmere nabogrense enn det som følger av hovedregelen, dersom naboen skriftlig har samtykket.

Det aktuelle byggearbeid er begrenset til 30 kvm bruttoareal. Arbeidet kan utgjøre frittliggende bygning, kap. 15:12 a, eller tilbygg, 15:12 b. Tilbygg kan i tillegg til de 30 kvm også ha kjeller.

Ved tilbygg er det ingen særlige begrensninger for bygningens samlede størrelse etter byggearbeidet.

### § 70 nr 2 annet ledd bokstav b

*Unntak fra hovedregel:*

Bygningsrådet kan godkjenne at garasje, uthus, naust o.l oppføres i eller nærmere nabogrense enn det som følger av hovedregelen. Bygningen må ikke ha større grunnflate enn 50 kvm.

Det aktuelle byggearbeid er begrenset til 30 kvm bruttoareal. Arbeidet kan bare utgjøre garasje, uthus eller naust o.l. Ved tilbygg kan arbeidet bare utgjøre arealøkning av de samme bygningskategorier (dog med mulighet for ulike kombinasjoner innen disse). For tilbygg må bygningens totale grunnflate etter byggearbeidet ikke overskride 50 kvm.

## FORHOLDET TIL GRANNELOVEN (NABOLOVEN)

Etter granneloven av 16. juni 1961 nr 15 § 4 må ingen «byggja såleis at takdrop eller snøras fell ned på granneeigedom til skade eller ulempe for grannen. Dør og likeins vindauga eller annan gjennomsynleg opning i vegg mot granne må ikkje vera nærare granneeigedom enn 1,25 meter. Har veggopning som nemnt serleg heimel, må grannen ikkje byggja nærare opninga enn 1,25 meter.»

Byggetiltaket bør, med bakgrunn i denne bestemmelsen og med tanke på at det bør være mulighet for å utføre vanlig vedlikehold på bygget uten å måtte overskride nabogrense, kun i helt spesielle tilfelle bli tillatt lagt nær eller i nabogrense. Takskjegg bør ikke i noen tilfelle gå inn over grensen.

### Vindu/innsyn

§ 70 hjemler i utgangspunktet ikke adgang til å stille vilkår om at vegg ikke skal ha vindusåpning når bygget ikke strider mot lovens hovedregel på 4 m. I de tilfelle hvor bygningsrådet kan sette vilkår - dvs når det kan sies å foreligge avgjørende grunner mot at byggherrens ønske om plassering følges, jf også foran under avsnittet «Generelt» - antar departementet imidlertid at det etter de nærmere omstendigheter også må være adgang til å sette vilkår om at vegg ikke skal ha vindusåpning. Utover dette må slike bestemmelser/vilkår eventuelt fastsettes i plan-/reguleringsbestemmelser.

Etter grannelovens § 7 kan hver av naboene få avgjort på forhånd med granneskjønn hvordan et tiltak bør settes i verk slik at det ikke vil stride mot granneloven.

### Domstolene

Domstolene har i flere saker kommet til at såvel planlagte som oppførte byggverk (som er endelig godkjent av bygningsmyndighetene) vil være i strid med grannelovens § 2 og således nektet bygget oppført, gitt pålegg om riving eller pålagt byggherren å betale erstatning. Det synes imidlertid som om dette har dreiet seg om helt spesielle tilfelle der bygningsmyndighetene bl.a har gitt større dispensasjoner fra kravene i § 70 om plassering og/eller fra u-graden.

Forholdet mellom pbl og granneloven er tatt opp av «Holt-utvalget» i NOU 1987:33 og vil også bli tatt opp av Kommunaldepartementet i det videre lovarbeid.

Kommunaldepartementet  
Bolig- og bygningsavdelingen