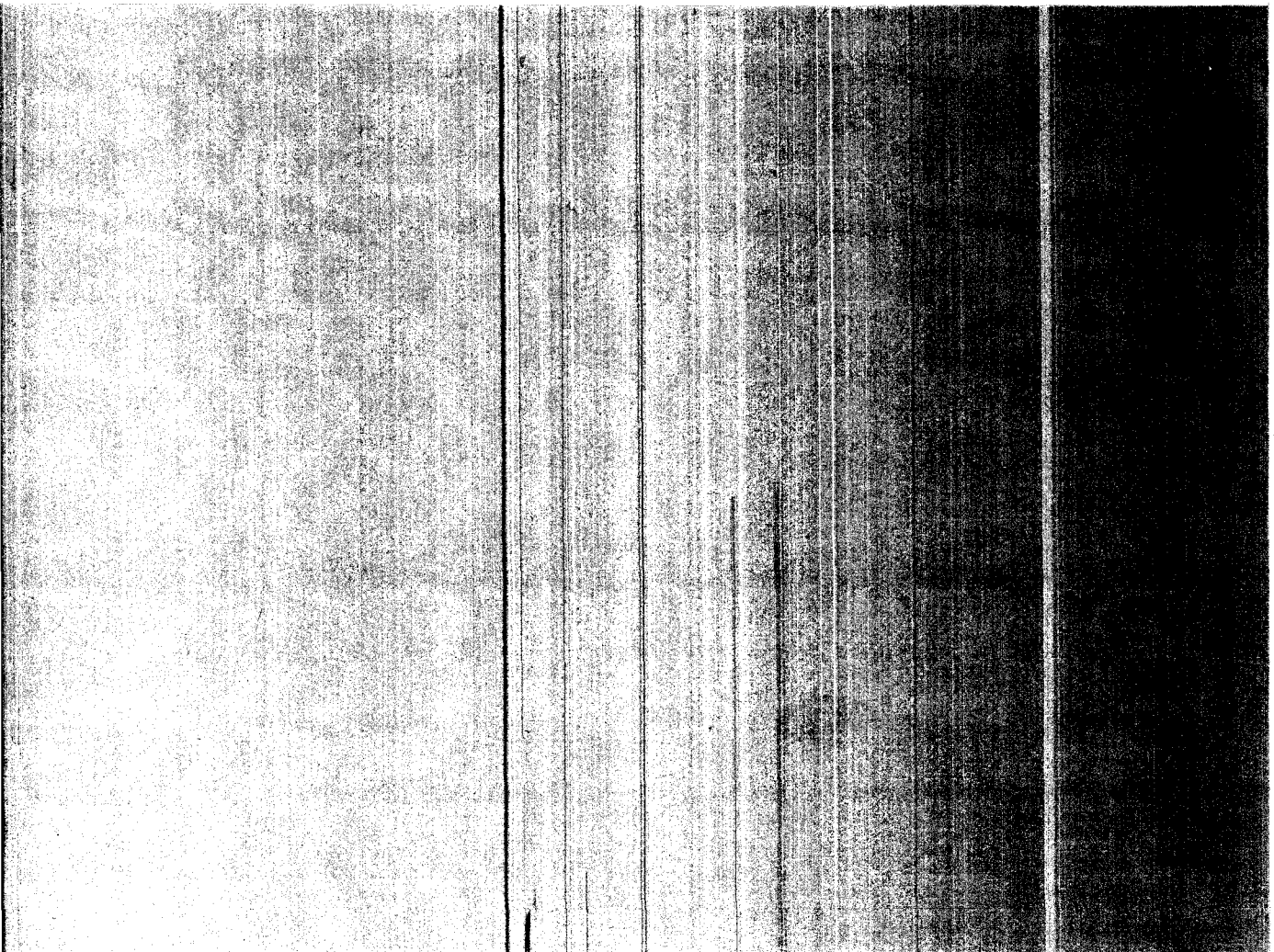




DET KONGELIGE  
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Rundskriv H-13/03

Om ikraftsetting av endringer i plan- og  
byggningsloven av 14. juni 1985 nr. 77  
(tidsfrister i byggesaker, forenklinger  
m.m.)



# Rundskriv

---

Kommuner  
Fylkesmenn  
Fylkeskommuner

Nr. H-13/03

Vår ref: MF

Dato 25.06.2003

## Forord

Lovendringer om tidsfrister i byggesaker, forenklinger m.m. trer i kraft 1. juli 2003.


En del av endringene må ses på bakgrunn av at saksbehandlingstiden i mange kommuner fremdeles er lang, og at kommunene også praktiserer reglene i loven ulikt. Endringene har derfor dels til hensikt å redusere saksbehandlingstiden i byggesaker, samtidig som det legges opp til at selve saksbehandlingen skal bli enklere og mindre omfangsrik.

Den viktigste endringen er innføring av tidsfrister i byggesaksbehandlingen på flere områder enn i dag. Et annen viktig tiltak er at flere saker skal behandles som meldinger og enkle tiltak, samt at kontroll- og dokumentasjonsreglene forenkles. Å sikre en effektiv og forutberegnlig behandlingsprosess er derfor hovedmålsettingen med regelendringene.

Miljøverndepartementet har i eget rundskriv, T-2/2003 informert om iverksetting av endringer i plandelen av loven (tidsfrister i planleggingen, kart og stedfestet informasjon).

Departementet håper rundskrivet kan være til hjelp ved anvendelsen av lovendringene, og vi ønsker lykke til med bruken av det nye regelverket.

Kommunal- og regionaldepartementet  
Bolig- og bygningsavdelingen

  
Bjørn J. Pedersen e.f.  
fung. ekspedisjonssjef

  
Ole Molnes  
avdelingsdirektør

## Innholdsfortegnelse:

1.	Innledning .....	3
2.	Tidsfrister .....	7
2.1	Byggesak – plansak .....	7
2.2	Midlertidig brukstillatelse – ferdigattest – tilsyn.....	8
2.3	Virkninger av fristoverskridelse .....	10
3.	Forberedende klagesaksbehandling .....	12
3.1	Frist på seks uker ved oversendelse av klagesaker til fylkesmannen .....	12
3.1.1	Nærmere om oversendelse av saker fra kommunen til fylkesmannen.....	12
3.1.2	Konsekvenser av fristen .....	13
3.1.3	Fylkesmannens behandling av klager der det er gitt utsatt iverksetting .....	14
4.	Meldingssaker og enkle tiltak .....	15
4.1	Meldingssaker.....	15
4.2	Enkle tiltak.....	15
4.3	Meldingsordningen etter § 85.....	16
5.	Ansvar og kontroll .....	18
5.1	Innledning.....	18
5.2	Ansvarlig søker som mottaker av nabomerknader .....	18
5.3	Unntak fra krav til ansvarsrett .....	19
5.4	Kontroll og kontrollplan .....	19
5.5	Ansvarsoppgaven .....	20
5.6	Endringer i ansvaret for plassering av tiltak.....	20
6.	Reglene om dokumentasjon .....	22
7.	Vedtekter .....	23
7.1	Kommunen kan fastsette lokale vedtekter.....	23
7.2	Kunngjøring av vedtekter .....	23
7.2.1	Form- og prosesskrav .....	23
7.2.2	Utforming av vedtekter .....	24
7.3	Særlig om vedtekt til § 79 om bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig.....	24
8.	Arealbegrep og måleregler .....	26
9.	Straffeansvar ved uriktige eller villedende opplysninger .....	27
10.	Mindre bestemmelser .....	30
10.1	Tilpasning til ny tomtfestelov .....	30
10.2	Varighet av dispensasjoner .....	30
10.3	Sondringen i § 89 mellom vedlikehold og utbedring.....	31
11.	rettelser .....	32
11.1	Retting i § 38 første ledd første punktum.....	32
11.2	Retting i § 66 nr. 1 første ledd .....	32
11.3	Retting i § 86 b første ledd tredje punktum .....	32
11.4	Retting i § 91 tredje ledd.....	32
11.5	Retting i § 93 første ledd bokstav a.....	32
12.	Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser .....	34
	Vedlegg: plan- og bygningsloven.....	35

## 1. INNLEDNING

Stortinget vedtok i januar 2003 endringer i plan- og bygningsloven på bakgrunn av Ot.prp. nr 112 (og 113) (2001-2002). Disse lovendringene ligger til grunn for endringer i forskriftene. Forskrift om saksbehandling og kontroll er samtidig gitt ny struktur.

### Byggesaksreformen

Utgangspunktet for endringene er Stortingets ønske om effektivitet og forutsigbarhet i saksbehandlingen. Etter "byggesaksreformen" i 1997 har kommunene og bedriftene måttet forholde seg til nye ansvars- og kontrollregler og mer gjennomførte dokumentasjonskrav. I noen kommuner har dette i kortere eller lengre perioder ført til lengre saksbehandlingstid og mer detaljert dokumentasjonskrav og saksbehandling. Etter hvert har mange kommuner kommet mer ajour i forhold til regelendringene som trådte i kraft i 1997, saksbehandlingen er forenklet, og saksbehandlingstiden er kraftig redusert. Byggesaksreformen er derfor langt på vei innarbeidet etter intensjonen. En viktig faktor er også at den sentrale ordningen for godkjenning av foretak etter hvert er blitt omfattende, og sparer kommunene for mye arbeid. En evaluering av reformen gjøres i regi av Norges Forskningsråd. Evalueringen har pågått helt siden reformen ble innført, og vil bli avsluttet i 2004.

Det er likevel fremdeles store forskjeller mellom kommunene, både når det gjelder saksbehandlingstid og kravene som stilles til tiltakshaver/søker i forbindelse med opplysninger og dokumentasjon til den enkelte byggesøknad. Det er ikke uvanlig at byggefirmaer opererer i 10-12 kommuner, og blir møtt med forskjellige krav, rutiner og tidsplaner i de enkelte kommunene.

### Lokale krav

Til en viss grad er det ikke urimelig å bli møtt med ulike krav i de forskjellige kommunene. Plan- og bygningsloven er en rammelov med stor vekt på lokalt skjønn. Kommunene skal lage sine egne arealplaner, og byggesøknader må bestandig vurderes opp mot de kravene kommunene stiller i planene. I tillegg kan kommunene innføre vedtekter. En byggsøker må derfor orientere seg om kommunens krav i tillegg til kravene i lov og forskrift.

### Sentralisering

Det har gjennom mange år vært arbeidet med standardisering og forenkling av krav, rutiner og dokumentasjon, både gjennom Norges Byggstandardiseringsråd, bransjene, kommunene, FoU- og undervisningsmiljøer, og gjennom regelverksutvikling. Denne utviklingen er etter hvert kommet så langt at det nå er mulig å gå et skritt videre ved å standardisere og regelfeste krav til saksbehandling og tidsbruk i kommunene.

### Flere tidsfrister

Lov- og forskriftsendringene som trer i kraft 1.7.03 er i hovedsak rettet mot tidsbruk og effektivisering i kommunal saksbehandling. Stortingets viktigste ønske i denne sammenheng har vært innføring av en maksimumsfrist på 12 uker for byggesaksbehandlingen, samt å forenkle dokumentasjonsreglene. Etter forslag fra Kommunal- og regionaldepartementet er det i tillegg foretatt noen andre endringer, bla i

reglene om ansvar og kontroll, delvis etter innspill fra bransjen. Også disse endringene tar sikte på å effektivisere den kommunale saksbehandlingen.

Reglene innebærer større tidspress på kommunene. For å legge press på hurtighet og forenkling ønsket Stortinget å innføre en sanksjonsregel for overskridelse av 12-ukers-fristen gjennom reduksjon av byggesaksgebyret. Fordi mange kommuner fremdeles vil måtte foreta endringer i sin organisering av saksbehandlingen, gis det ett års utsettelse før denne sanksjonsregelen trer i kraft, dvs 1.7.04. Svært mange kommuner gir likevel uttrykk for at fristene ikke bør skape større problemer, og 12 uker bør også normalt være tilstrekkelig til å avgjøre en byggesak.

Det innføres også frister i andre deler av saksbehandlingen, men det er i denne omgang ikke innført sanksjoner for overskridelse av disse fristene. Slike sanksjoner kan imidlertid innføres senere, dersom det skulle vise seg å være behov. På to nye områder får overskridelse av frister likevel betydning. For midlertidig brukstillatelse er det innført en frist på én uke, av hensyn til behov for forutsigbarhet mht. lånekonvertering og privatrettslig overtakelse. Overskridelse av fristen innebærer her at bygget kan tas i bruk. Overskridelse av fristen på 4 uker for andre myndigheter til å avgi uttalelse i byggesaker medfører at retten til å avgi uttalelse bortfaller, med mindre det må fattes et særskilt vedtak i medhold av annen lov enn plan- og bygningsloven.

#### Flere enkle tiltak

Endringene innebærer en større vektlegging av den forberedende saksbehandlingen fra tiltakshavers / ansvarlig søkers side. Blant annet skal tidsfristene i utgangspunktet løpe fra søknaden er "fullstendig", dvs godt nok dokumentert til å kunne tas under behandling. Prinsippet er altså at jo bedre en søknad er forberedt, jo fortere kan den behandles. Dette er også hovedprinsippet bak såkalte "enkle tiltak" (pbl § 95 b), som nå skal behandles i løpet av 3 uker. Her er hovedkriteriet først og fremst at sakene er så godt forberedt at de kan behandles enkelt av kommunene, ikke at tiltaket i seg selv ikke er komplisert. For enkle tiltak legges det også vekt på at disse er så godt forberedt at kommunene må kunne behandle dem like raskt som meldingssaker (der man f eks ikke har krav til ansvar og kontroll), og saksbehandlingsfristen er av den grunn redusert fra 4 til 3 uker.

Samtidig som området for enkle tiltak er utvidet noe, og kommunenes skjønnsmessige vurderinger er forsøkt avgrenset, er også meldingsordningene utvidet noe. I hovedsak er dokumentasjonskravene *de samme for søknader og meldingssaker, bortsett fra reglene om ansvar og kontroll*. Samtidig er regelen fra GOF om at ansvar kan utelates der det ikke er nødvendig, nå fremhevet og tatt inn i SAK. Denne regelen innebærer at det kan være mer glidende overganger mellom meldinger og søknader.

#### ByggSøk

Det anbefales at kommunene tar i bruk elektronisk saksbehandling ved å nyttiggjøre seg ByggSøk, som er utviklet for Kommunal- og regionaldepartementet, Miljøverndepartementet, underliggende etater, byggenæringen og kommunene. Etter sommeren 2003 vil prosjektet være over i en drifts- og videreutviklingsfase hvor Statens bygningstekniske

etat er gitt oppfølgingsansvaret. Det vil da foreligge tilbud til kommunene om et elektronisk søknadssystem for byggesak (eByggesak) og et driftssystem for informasjonstjeneren, dvs nettstedet hvor kommunene alt har startet å legge ut sin plan- og byggesaksinformasjon.

Ansvarlig søker får utvidet ansvar

Også regelendringene som gjelder ansvar, kontroll og opplysninger (dokumentasjon) tar sikte på bedre saksforberedelse fra søkers/tiltakshavers side. Ansvarlig søker får ansvar for innsamling og vurdering av nabomerknader, noe som tidligere har vært gjort av kommunen. Det har i høringsrunden vært en del diskusjon om i hvilken grad naboenes rettssikkerhet ivaretas ved en slik regel. Av den grunn er det presisert at merknader også kan sendes i kopi til kommunen. Etter hvert som regelen blir innarbeidet bør det være grunn til å tro at den kan påvirke dialogen mellom tiltakshaver/søker og naboene, samt byggenes kvalitet, i positiv retning. I tillegg bør endringen føre til at kommunens arbeid og vurderinger i mange tilfelle kan bli enklere.

Plassering av tiltak

Til en viss grad innebærer regelendringene forsøk på rydding i oppgaver mellom kommuner og foretak, for å unngå dobbeltbehandling og gjøre saksbehandlingen så enkel for kommunen at saken kan behandles raskt. Dette er særlig fremtredende i endringen i regel om ansvar for plassering av tiltak, se SAK § 25. Nå er ansvaret også for plassering overlatt til ansvarlige foretak. Kommunene kan fremdeles opprettholde denne funksjonen som forretningsområde, men må søke godkjenning på linje med andre foretak. Det er grunn til å anta at kommunenes kvalifikasjoner på dette område jevnt over er så vidt gode at de enkelte kommunale enheter neppe vil ha problemer med å få sentral godkjenning for denne virksomheten.

Kontrollplanen innrettes mot viktige kontrollområder

Kommunenes godkjenning av kontrollplanen bortfaller, og kontrollplanen innrettes mer mot viktige kontrollområder, som kan være hyppig forekommende feil, spesielt kritiske forhold, eller andre forhold kommunen eller tiltakshaver har behov for å kontrollere særskilt. Der kommunen og tiltakshaver/søker er enig om at det ikke er slike viktige kontrollområder, er det tilstrekkelig at det vises at foretakets eget system for kontroll fungerer. Det har vært mye diskusjon om kontrollplanens funksjon i tiden etter 1997, og departementet har valgt å opprettholde kontrollplanen, og å innrette den slik at den kan legges mer direkte til grunn for kommunenes tilsyn. Egenkontrollens funksjon har også vært diskutert, og departementet anbefaler derfor større bruk av uavhengig kontroll der egenkontroll er forbundet med usikkerhet.

Økt tilsyn

Kommunenes tilsynsfunksjon er ikke nærmere regelfestet i denne omgang. Da den offentlige bygningskontrollen ble avvirket i tiden etter lovendringene i 1997, var det intensjonen at kommunen skulle erstatte den med tilsyn. Tilsyn kan i utgangspunktet skje enten ved foretakstilsyn, dokumentgjennomgang eller stikkprøver på byggeplass. Det har vært mye usikkerhet knyttet til tilsynsfunksjonen, og det er bare et mindre antall kommuner som har kommet skikkelig i gang med tilsyn. Dette har også årsaker i interne budsjettmessige forhold i kommunene, selv om byggesaksgebyrene i utgangspunktet også skal dekke kommunenes arbeid med tilsyn.

Statens bygningstekniske etat har arbeidet med å utvikle tilsyn med

foretak. Det er i hovedsak denne tilsynsformen kommunene har valgt, men det er fremdeles stor usikkerhet knyttet til hvordan tilsynet skal utøves, i hvilket omfang, når det er aktuelt å gå inn med tilsyn, kombinasjon av forskjellige tilsynsformer, virkninger av tilsyn osv. Dette har medvirket til at kommunene har vært tilbakeholdne med å føre tilsyn, i tillegg til at kommunene har måttet prioritere saksbehandlingen.

Selv om innføring av flere tidsfrister innebærer at kommunene sannsynligvis kommer til å prioritere saksbehandling fremfor tilsyn en tid fremover, er det viktig at kommunene setter av tilstrekkelig med ressurser til å gjennomføre tilsyn. Erfaringen viser at tilsyn er etterspurt av foretakene, og at det har positiv virkning på fremtidige byggesaker. Tilsyn kan altså være ressursbesparende på lengre sikt, samtidig som tilsynsfunksjonen bidrar til kvalitetsutvikling også for kommunens ansatte. Det er også viktig å være oppmerksom på at tilsyn ikke krever noen bestemt foranledning eller mislighold, og det trenger ikke være omfattende. Kommunen kan selv bestemme når, på hvilket grunnlag (f eks statistisk) og hvordan den ønsker å gjennomføre tilsyn. Tilsyn må imidlertid være avgrenset til den enkelte byggesak, og må være avsluttet før det gis ferdigattest. Bortsett fra dette, står kommunene meget fritt, og departementet anbefaler sterkt at tilsyn brukes i større omfang.

Når det ikke er utviklet regler i lov og forskrift om tilsyn, har det sammenheng med at tilsynet kan utøves på mange forskjellige måter. Temaet egner seg derfor best til veiledning, og det må deretter vurderes på noe lengre sikt om det egner seg for regelfesting. Sentrale myndigheter vil arbeide videre med veiledning om tilsyn.

#### Bygningslovutvalg

Regelendringene i denne omgang er av begrenset omfang. Bygningslovutvalget arbeider videre med en del av de problemstillinger som er nevnt her, bl a muligheter for et nytt søknadssystem, rollefordelingen mellom kommunen og utbyggeren, tilsyn osv. Utvalget ser også på bygningsdelen av loven i sin helhet, og på sammenhengen mellom plansaker og byggesaker. Utvalget vil legge frem sin første delutredning i oktober 2003. Denne delutredningen vil i hovedsak være prinsipiell og overordnet, og vil i tillegg inneholde forslag til lovregulering av utbyggingsavtaler. Den avsluttende delutredningen vil foreligge i løpet av 2005.

## 2. TIDSFRISTER

Det er nå innført en rekke nye tidsfrister for kommunal byggesaksbehandling. Vi har tidligere hatt frister for behandling av meldingssaker i pbl §§ 81, 86a 1. ledd litra a) og b), samt for enkle tiltak etter pbl § 95 b. Kommunene skal i tillegg sette frister for andre myndigheters uttalelse i byggesaker etter pbl § 95 nr 2, men denne muligheten er det mange kommuner som ikke bruker.

Det finnes ingen generelle frister for offentlig saksbehandling i forvaltningsloven, bortsett fra rettslige standarder som "uten ugrunnet opphold" og lignende. Det er heller ikke vanlig med saksbehandlingsfrister i annet regelverk, og heller ikke i skandinavisk lovgivning. Fristene i plan- og bygningsloven er innført med særlig tanke på forholdene i bygge- og anleggsvirksomheten, der man er avhengig av forutsigbarhet og fremdrift i den samfunnsmessige verdiskapningen.

Noen av de nye fristene fremgår direkte av plan- og bygningsloven, mens andre er gitt i forskrift. Skillet kan virke litt tilfeldig, men noen av fristene har altså Stortinget villet fremheve særskilt, mens det for andre frister kan være behov for justeringer uten at det bør være nødvendig med lovbehandling. I tillegg til frist for meldingssaker og enkle tiltak, som har eksistert tidligere, er de nye fristene som fremgår direkte av lov:

- 12 uker for byggesøknader som ikke er enkle tiltak,
- 4 uker for andre myndigheters uttalelse, og
- 2 uker for å avholde forhåndskonferanse.

Resten av fristene er gitt i forskrift (SAK):

- 4 uker for søknad om igangsettingstillatelse,
- 1 uke for anmodning om midlertidig brukstillatelse,
- 2 uker for krav om ferdigattest,
- 6 uker for å oversende klagesaker, og
- 6 uker for at klageinstansen skal behandle saker der førsteinstansvedtaket er gitt utsatt virkning pga klagen.

For oversiktens skyld er alle fristene samlet i SAK § 23. SAK § 24 omhandler beregningsmåten for fristene. Utgangspunktet er at fristen løper fra fullstendig søknad er innkommet, dvs journalført i kommunen. Tidsbruk for nødvendig supplering og feilretting skal altså legges til. Nærmere informasjon om tidsfrister og beregningen av dem fremgår av SAK og veiledningen til SAK.

Særskilte problemstillinger:

### 2.1 Byggesak – plansak

Fristene gjelder kun "rene" byggesaker

Det er viktig å merke seg at noen sentrale frister bare gjelder "rene" byggesaker. Det gjelder 12-ukers fristen for byggesøknader generelt, 3-ukers fristen for enkle tiltak, og behandlingen av klagesaker. Departementet har valgt å avgrense fristene til "rene" byggesaker, dvs saker der sakens avgjørelse ikke er avhengig av avklaring i forhold til



plan. Dette kan gi noen utslag som kan virke unødige byråkratiske fordi samme type krav kan fremgå av plan som av lov, og plan går i en del tilfelle foran lov. F eks vil en avstandbestemmelse som står i plan, kreve dispensasjon fra plan, og dermed ikke være en "ren" byggesak. Dersom planen ikke inneholder avstandsbestemmelser, er det 4-meters regelen i pbl § 70 som gjelder, og dispensasjon fra pbl § 70 blir da en "ren" byggesak.

På den annen side gir det svært vanskelige avgrensningsspørsmål dersom grensene mellom plansak og byggesak skal trekkes annerledes. Den valgte avgrensningen vil også harmonere med myndigheten til avgjørelse av dispensasjonssaker etter pbl § 7, der avgjørelsen av planspørsmål er tillagt det faste utvalget for plansaker. Et slikt skille vil også harmonere med delegasjonsreglementet i mange kommuner.

Skillet innebærer at det vil være en fordel for tiltakshaver/søker å holde tiltaket innenfor planens rammer. På den måten kan regelen kanskje bidra til å redusere antallet dispensasjoner. På den annen side bør det kunne forventes at kommunene tilpasser sin saksbehandling og sitt delegasjonsreglement, slik at enkle dispensasjoner eller andre enkle planspørsmål kan tas som en del av byggesaken, og at kommunene på frivillig basis lar så mange saker som mulig (av de som ikke er "rene" byggesaker) behandles innenfor 12-ukers rammen.

## Bruksendring

Tilsvarende problemstilling vil også kunne oppstå ved bruksendring. Vanligvis må man kunne si at bruksendring fra ett formål til et annet er et planspørsmål, mens bruksendring innenfor samme formål er en "ren" byggesak. Dette må imidlertid vurderes konkret ut fra hvor konkret formålet er angitt i plan.

Ved dispensasjoner er hovedregelen uansett at dispensasjonen kan behandles for seg før resten av saken. Dersom dispensasjon er gitt, vil saken være en "ren" byggesak, som må behandles på den måten som er angitt for vedkommende sakstype (ordinær byggesak, enkelt tiltak, melding eller unntak).

## 2.2 Midlertidig brukstillatelse – ferdigattest – tilsyn

Kommunene har fått en meget kort frist (1 uke) for å behandle anmodning om brukstillatelse, og 2 uker for anmodning om ferdigattest. Grunnen til at fristen for midlertidig brukstillatelse er kort er at dette tidspunktet er kritisk i forholdet mellom tiltakshaver og hans kontraktsparter. Midlertidig brukstillatelse er gjerne skjæringstidspunktet for privatrettslig overtakelse og lånekonvertering, og har derfor meget stor betydning.

Det som kreves for at det skal utstedes midlertidig brukstillatelse er at det foreligger kontrollerklæring(er) for utførelsen som viser at det ikke gjenstår vesentlige mangler, slik at bygget eller anlegget kan tas i bruk. Kontrollerklæringene skal vise overensstemmelse med tillatelsen, kontrollplanen, ansvarsretten og regelverket for øvrig. Det kan altså gjenstå arbeid av mindre vesentlig art. Utgangspunktet for vurderingen er plan- og bygningslovgivningens krav til helse, miljø og sikkerhet. Ved

midlertidig brukstillatelse skal det gis en oversikt over hvilke arbeider som gjenstår, og et tidspunkt for ferdigstilling. (Dette tidspunktet skal bare angi en forventet fremdrift, og er ikke bindende overfor kommunen.) Kommunen har altså bare 1 uke for å avgjøre om kontrollerklæringene er i orden og om gjenstående arbeid er vesentlig eller ikke. Overskridelse av fristen medfører at tiltaket kan tas i bruk, under forutsetning av at det er i overensstemmelse med kravene i lovgivningen og tillatelsen.

Søkers/tiltakshavers ansvar

Den korte fristen medfører at midlertidig brukstillatelse i stor grad blir ansvarlig søkers ansvar. Dersom kommunen ikke allerede har startet tilsyn eller av andre grunner har tilstrekkelig innsikt i tiltaket til å kunne si om det tilfredsstillende kravene eller ikke, har den ikke noe annet valg enn å imøtekomme anmodningen dersom kontrollerklæringen og papirene ellers er i orden.

Midlertidig brukstillatelse gis på tiltakshavers/søkers eget ansvar. Dersom det i ettertid viser seg at brukstillatelsen er gitt på uriktig grunnlag, kan den når som helst trekkes tilbake. Ansvarlig søker har derfor et særskilt ansvar på dette tidspunktet for at grunnlaget for brukstillatelsen er i orden, og vil kunne miste godkjenningen dersom dette ikke er tilfelle.

Ved ferdigattest har kommunen noe lengre tid på seg (2 uker). Ferdigattesten innebærer mindre privatrettslig press enn midlertidig brukstillatelse (med mindre det bare anmodes om ferdigattest uten midlertidig brukstillatelse først), og innebærer først og fremst at det offentliges befatning med byggesaken opphører.

Ansvarsrett og foreldelse

Også ferdigattest gis på tiltakshavers/søkers ansvar, men her bør kommunen være mer oppmerksom, ettersom ferdigattest avslutter kommunens umiddelbare befatning med saken. Dersom det likevel i ettertid viser seg at ferdigattesten er gitt på uriktig grunnlag, kan den når som helst trekkes tilbake. Aktørenes direkte ansvar overfor kommunen blir da aktivert på nytt, slik at pålegg og andre sanksjoner kan rettes direkte til de enkelte ansvarlige foretak. Selv om ansvarsretten(e) ikke egentlig er gjenstand for foreldelse, går man vanligvis ut fra at pålegg må rettes til tiltakshaver etter at ferdigattest er utstedt, og at tiltakshaver deretter må gå på de forskjellige aktørene på bakgrunn av kontrakten. Ansvarsretten(e) vil da være et grunnlag i vurderingen av den privatrettslige ansvarsfordelingen.

Tilsyn og fristavbrytelse

Det har vært reist spørsmål om tilsyn avbryter fristene for utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Utgangspunktet er at oppstart av tilsyn i seg selv ikke er fristavbrytende, men at funnene kommunen gjør ved tilsyn kan være tilstrekkelig til at anmodningene ikke anses som "fullstendige", og at fristen dermed ikke løper. Ved midlertidig brukstillatelse vil kommunene ha liten tid til å komme i gang med tilsyn, og her er som nevnt fristen knyttet til et kritisk punkt i kontraktsforholdet. Tiltakshaver/ansvarlig søker må derfor ta ansvaret for at betingelsene for midlertidig brukstillatelse er oppfylt, og være forberedt på sanksjoner i ettertid dersom betingelsene ikke er oppfylt.

Ved anmodning om ferdigattest har kommunen 2 uker til å starte et eventuelt tilsyn, i tillegg til tiden som er gått siden midlertidig

brukstillatelse (der det ikke søkes direkte om ferdigattest uten å gå veien om midlertidig brukstillatelse). Kommunen bør kunne ha tilstrekkelige holdepunkter ved utløpet av fristen til å si om det er så vidt store mangler at ferdigattest ikke kan gis.

Konklusjonen er altså at tilsyn kan lede til at fristen avbrytes både ved midlertidig brukstillatelse og ferdigattest, men det må gjøres på saklig grunnlag. Det er ikke tilstrekkelig i seg selv at kommunen ønsker å starte opp tilsyn innen fristens utløp. Det er her naturlig at kommunen legger inn størst innsats i forbindelse med utstedelse av ferdigattest.

### 2.3 Virkninger av fristoverskridelse

For noen få av saksbehandlingsfristene er det innført virkninger av fristoverskridelse. Det gjelder:

- 12 ukers frist for ordinære byggesaker,
- 1 ukes frist for midlertidig brukstillatelse,
- 4 ukers frist for andre myndigheters medvirkning,
- 3 ukers frist for meldingssaker,
- 3 ukers frist for enkle tiltak.

Melding og enklere tiltak -

For meldingssaker er virkningen slik den hele tiden har vært: Ved manglende tilbakemelding fra kommunen kan tiltaket settes i gang ("utføres", jf pbl § 81 og 86a).

Ved enkle tiltak kan tiltaket settes i gang ("tillatelse regnes for gitt", jf pbl § 95 b) dersom kommunen ikke har fattet vedtak innen fristen. Denne virkningen har eksistert siden regelen om enkle tiltak trådte i kraft i 1997. Saksbehandlingsfristen er redusert fra 4 til 3 uker.

For meldingssaker og enkle tiltak blir det ingen endring mht virkning av fristoverskridelse.

Nye regler om virkning av fristoverskridelse er knyttet til 12-ukers-fristen for byggesaksbehandling, fristen på 1 uke for utstedelse av midlertidig brukstillatelse, og fristen på 4 uker for andre myndigheters medvirkning.

Overskridelse av 12-ukers-fristen for byggesaksbehandling (der det ikke dreier seg om enkle tiltak) medfører reduksjon av byggesaksgebyret. Også her må man være oppmerksom på at regelen i første omgang gjelder "rene" byggesaker.

Reduksjon av gebyr først i 2004

Regelen om reduksjon av gebyret vil ikke tre i kraft før 1. juli 2004. Kommunene får derfor ett år på å innrette seg etter denne fristen. Inntil da blir fristregelen å betrakte som en instruks til kommunen, på linje med de tidsfrister det ikke er knyttet sanksjoner for fristoverskridelse til.

I henhold til regelen i SAK § 23 nr. 1 bokstav d) tredje ledd skal gebyret reduseres med ¼ for hver påbegynt uke utover fristen. Det spiller naturligvis ingen rolle om gebyret allerede er innbetalt eller ikke. Det har vært reist spørsmål om hva som skjer dersom kommunen bruker mer enn 4 uker utover 12-ukers fristen, og utgangspunktet må her være at gebyret ikke reduseres med mer enn 100 %. Etter disse 4 ukene gjelder det altså

ikke ytterligere sanksjoner. – Nærmere informasjon om denne regelen vil bli gitt i forbindelse med ikrafttreden sommeren 2004.

For overskridelse av fristen for midlertidig brukstillatelse er virkningen at tiltaket kan tas i bruk, jf det som er skrevet om dette over. Tillatelsen kan trekkes tilbake dersom det viser seg at den er avgitt på uriktig grunnlag.

#### Andre myndigheters medvirkning

For andre myndigheters medvirkning er virkningen av fristoverskridelse at disse myndighetene mister retten til å avgi uttalelse. En uttalelse som kommer etter fristen kan altså ikke regne med å bli tatt hensyn til. Dette gjelder bare uttalelser, ikke dersom det kreves vedtak etter vedkommende myndighets eget regelverk. En slik virkning ville medført at man satte annet regelverk til side, og så langt går ikke endringene i plan- og bygningsloven. For andre myndigheters medvirkning har man dessuten den spesielle regel at det kan gis rammetillatelse med forbehold om andre myndigheters samtykke. Det blir da opp til tiltakshaver/ansvarlig søker å innhente samtykke. Kommunene har et koordineringsansvar for å sikre at de riktige myndigheter er varslet. Dersom det ikke kommer inn uttalelser innen 4-ukers-fristen kan kommunen gi igangsettingstillatelse, men dersom det kreves vedtak etter annet regelverk, kan ikke kommunen gi igangsettingstillatelse dersom disse vedtakene ikke foreligger.

For de andre fristene er det ikke gitt regler om rettsvirkninger. Disse fristene blir ermed å oppfatte som instruksjer til kommunene, men kan ikke påberopes som grunnlag for rettsvirkninger.

### 3. FORBEREDENDE KLAGESAKSBEHANDLING

#### 3.1 Frist på seks uker ved oversendelse av klagesaker til fylkesmannen

Fylkesmennene behandler i dag klager på byggesaker og andre saker etter plan- og bygningsloven, som ekspropriasjon, ileggelse av sanksjoner osv. Klagesaksbehandlingen følger reglene i forvaltningsloven. Der kommunene behandler saker i første instans, har en satt en administrativ 3 måneders frist for behandling av disse. Ved klage over vedtak i førsteinstans i kommunen, er det nå også innført frist for oversendelse av saken til fylkesmannen. Her foreslo departementet en 8-ukers frist. Ved Stortingets behandling ble likevel denne fristen satt til 6 uker. Fristen er fastsatt i forskrift (SAK) § 23 bokstav j):

*”Klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen, jf. forvaltningsloven § 33, innen seks uker.”*

##### 3.1.1 Nærmere om oversendelse av saker fra kommunen til fylkesmannen

Bakgrunnen for at frister i den forberedende klagesaksbehandlingen er tatt opp, er at enkelte kommuner har brukt lang tid på å forberede klagebehandlingen før saken sendes til fylkesmannen. Enkelte steder har dette tatt ett til ett og et halvt år, noe som er ikke er forsvarlig i forhold til den enkeltes rettssikkerhet.

Ingen plikt for kommunen til å foreta fullstendig fornyet behandling

Når klage på kommunens vedtak finner sted, er det grunn for kommunen å se på saken på nytt før den oversendes til klageinstansen. Saken skal i en viss grad forberedes av kommunen, jf. forvaltningsloven § 33 annet ledd. Det er likevel ikke noen generell plikt for kommunen til å foreta en fullstendig fornyet behandling av saken, slik flere kommuner ser ut til å ha forstått loven. Kommunen har kun plikt til å se på anførsler det er grunn til å se nærmere på, typisk nye opplysninger eller påpeking av konkrete feil. Departementet er ikke kjent med at omgjøringsprosenten i kommunene (eller for så vidt hos fylkesmannen) er høyere i kommuner som bruker særlig lang tid på å vurdere saken på nytt, før den oversendes til fylkesmannen. Dette tyder på at kommunene ikke tidligere har sortert de ut de saker som det er grunn til å se på på nytt, og også en indikasjon på at kommunen har brukt lang tid på å vurdere kurante saker gjennom fullstendig ny saksbehandling.

Et argument fra kommunene for den lange tiden for oversendelse er at de har plikt til å utrede hver klagesak nøye og at saken ofte sendes i retur fra fylkesmannen, hvor det bes om bedre begrunnelse. Praksis er imidlertid varierende. Fylkesmannens syn er gjerne at kommunen i disse sakene ikke har vurdert sakens nye momenter og/eller at saken inneholder vurderingskriterier som ligger innenfor ”det lokale selvstyre”. Fylkesmannen har derfor av hensyn til det lokale selvstyre, jf. forvaltningsloven § 34 annet ledd siste punktum, ment at det er i kommunens egen interesse å uttale seg nærmere for å unngå et uønsket

resultat etter fylkesmannens overprøvelse.

I en del konkrete tilfeller er det selvsagt viktig at kommunen har anledning til å rette feil etter en ny vurdering av saken. Der kommunen likevel er sikker i sin sak og ikke kan se at det foreligger nye momenter, kan det være liten grunn til å la saken ligge lenge til fornyet behandling. En hurtigere behandling skaper neppe rettssikkerhetsproblemer, idet fylkesmannen likevel foretar en fornyet behandling. Ved å luke ut kurante saker for rask oversendelse til fylkesmannen, kan kommunen også få rettet mer oppmerksomhet mot de saker som de faktisk ser grunn til å vurdere på nytt. Departementet ser derfor for seg en praktisk ordning der kommunen "siler" de saker de ønsker/plikter å vurdere på nytt.

Det har vist seg at mange kommuner, særlig de større, bruker lang tid på forberedelser til behandling i form av kopiering og rydding av saken, samt å få uttalelse fra andre berørte parter iht det kontradiktoriske prinsipp. Det bør likevel også kunne settes korte uttalelsesfrister innad i kommunen, der for eksempel flere etater involveres. Selv om det er viktig å få fortgang i oversendelse av saken er det viktig at kommunen er klar over at fylkesmannen gjerne ser at saken er ryddet og oversiktlig med nødvendige dokumenter. Dette for å spare både fylkesmannen og kommunen for merarbeid senere.

Det er kun rene byggesaker som er omfattet av fristen, uavhengig av om klagen behandles politisk eller ikke. Frister for saker som gjelder planer og byggesaker med planspørsmål, typisk dispensasjon fra planer, vil eventuelt vurderes av planmyndighetene på et senere tidspunkt.

Mer effektiv politisk behandling

Det er et spørsmål om hvordan en skal overholde fristen i saker som må til politisk behandling. Kommuner som har et delegasjonsreglement og en møtefrekvens i politiske utvalg som hindrer kommunen i å klare fristen på oversendelse av klager på byggesaker, må iverksette effektiviseringstiltak. Vi er kjent med at flere kommuner behandler saker på politisk nivå der dette ikke er nødvendig etter loven. Myndighet til å treffe avgjørelser etter byggesaksdelen i loven er ikke lagt spesifikt til det faste utvalg for plansaker. I slike saker er det opp til kommunen selv å bestemme hvilket organ eller administrativt nivå i kommunen som skal ha myndighet.

All forberedelse må skje innenfor fristen

For beregning av fristen for oversendelse av klagesaker, vil det komme nærmere regler om i veiledningen til forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK). Det er likevel viktig allerede nå å gjøre oppmerksom på at fristen gjelder fra klagefristens utløp. Det vil ikke bli gitt fratrukk for andre etaters uttalelse eller at partene etter det kontradiktoriske prinsipp på nytt gis anledning til å uttale seg. Alt må skje innenfor 6 ukers fristen.

### 3.1.2 Konsekvenser av fristen

Effektiviseringstiltak må iverksettes

De fleste kommuner antas å kunne oversende klager til fylkesmannen innen 6 uker. En del kommuner, særlig de store, må prioritere klagesakene i større grad enn i dag. Dette innebærer økt ressursbruk i en overgangsperiode inntil eventuelle restanser er tatt unna. Etter denne tid er det ikke grunn til å påregne at fristen vil ha større konsekvenser for

saksbehandlingen, annet enn for eksempel ved eventuelle sesongmessige topper. En klagebehandling som er å jour vil uansett kunne virke ressursbesparende totalt sett fordi antallet purringer fra publikum reduseres betraktelig. Enkelte kommuner bør gå gjennom sine rutiner med hensyn til hvilket omfang den forberedende klagebehandlingen bør ha for å søke å gjøre den så målrettet og effektiv som mulig.

### **3.1.3 Fylkesmannens behandling av klager der det er gitt utsatt iverksetting**

De fleste fylkesmannsembeter har opplyst at de allerede før lovendringen har prioritert saker der klagen er gitt utsatt iverksetting. Det er for så vidt også naturlig idet man allerede har gått noe inn i sakens realiteter for å vurdere om klagen bør gis utsatt iverksetting. Således kan det være mest rasjonelt å behandle hele saken samtidig, altså ikke bare av hensyn til tiltakshaver. Dette vil likevel være opp til det enkelte embete. Det er viktig at en eventuell forfordeling ikke medfører at flere begjærer utsatt iverksetting.

Det er et begrenset antall saker som gis utsatt iverksetting, selv om det har økt noe i visse embeter. Det skulle derfor ikke være særlig byrdefullt for fylkesmennene å ha frister for behandling av disse sakene, forutsatt at fristen beregnes fra endelige uttalelser og oversendelser er ekspedert i saken. Fylkesmannen i Oslo og Akershus har for eksempel opplyst at det kan ta lang tid før embetet får de nødvendige uttalelser og dokumenter. Departementet mener likevel det er passende med en frist på 6 uker fra beslutning om utsatt iverksetting er fattet av det enkelte organ. Der utsatt iverksetting er fattet av kommunen, må fylkesmannens frist gjelde fra når saken er mottatt hos fylkesmannen.

Kommunen må, på samme måte som fylkesmannen, prioritere saker der det er gitt utsatt iverksetting.

## 4. MELDINGSSAKER OG ENKLE TILTAK

### 4.1 Meldingssaker

Flere meldingssaker

Det har vært bred politisk enighet om en utvidelse av meldingsordningen, sist ved Stortingets behandling av Dok.nr.8:59. Det er derfor vedtatt en lovendring i tråd med dette i § 86 a. Uttrykket «mindre byggearbeid» erstattes med «mindre tiltak», som er noe mer omfattende. Samtidig er det ikke lenger bare tiltak på bolig- og fritidseiendom som omfattes av bestemmelsen, men tiltak på alle typer eiendommer, f.eks. næringseiendommer. Den nærmere fastsetting av hvilke typer mindre tiltak ordningen skal utvides til å omfatte, er regulert i forskrift, jf. SAK § 9.

Utvidet varsling kan kreves

I § 86 a annet ledd bestemmes det at lovens kapittel XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll, med unntak av § 93 a, ikke gjelder for meldingssaker. Det er likevel slik at naboer og gjenboere skal ha varsel, jf. § 86 a første ledd bokstav a. Det har vært noe uklart om bestemmelsen i § 94 nr. 3 annet ledd om at kommunen kan kreve utvidet varsling, også gjelder meldingssaker. Fordi viktige nabointeresser kan bli berørt også ved mindre byggearbeid, og av hensyn til god sammenheng i lovverket, er det etablert en klar hjemmel for å kreve utvidet varsling for meldingssaker etter § 86 a, jf. § 81 tredje ledd som får tilsvarende anvendelse.

Lovendringen vil gi en økt bruk av melding, bla ved mindre tiltak i tilknytning til industri- og næringsbygg, som f.eks. påbygg, innvendige arbeider og bruksendringer, hvor risikoen for bl.a. personskader er liten. Dette er i samsvar med siktemålet om at den offentlige saksbehandlingen skal stå i et rimelig forhold til tiltakets størrelse, tekniske vanskelighetsgrad og behov for avklaringer i forhold til plan og regelverk for øvrig. Departementet vil også vise til muligheten for å behandle tiltak som "enkle" etter § 95 b, jf. under pkt. 4.2. om forholdet mellom meldingssaker og enkle tiltak.

### 4.2 Enkle tiltak

Saksbehandlingstiden for enkle tiltak reduseres fra 4 til 3 uker. Dermed blir det lik frist for kommunens vurdering av enkle tiltak og meldingssaker. Det er ikke foreslått endringer i virkningene for fristoversittelse, idet virkningene i begge tilfeller er at tillatelse anses for gitt når fristen er ute.

Flere tiltak skal behandles som "enkle tiltak"

Bestemmelsen om enkle tiltak i § 95 b er blitt mindre anvendt i byggesaker enn det man antok og håpet da bestemmelsen kom i 1997. Årsaken til dette er bl.a. at det kan synes uklart hva som kan defineres som enkle tiltak. Denne uklarheten har medført at systemet om meldinger er blitt det dominerende når det gjelder tillatelse til mindre byggearbeider. Bestemmelsen om enkle tiltak endres nå slik at flere byggesaker i fremtiden skal behandles etter bestemmelsen, og til at kommunen ikke lett kan velge å overføre slike saker til ordinær søknadsbehandling etter



§ 94. Det legges av denne grunn opp til en klarere angivelse i veiledning av hvilke typer tiltak som skal regnes som «enkle» og hvilken dokumentasjon som skal følge slike søknader. Noe av tanken bak endringene er at det bør bli vanskeligere for kommunene å avvise bruk av den nye 3-ukersregelen på grunn av små feil eller ubetydelige mangler ved søknaden. Regelen om nabosamtykke erstattes med et krav om at naboer ikke skal ha protestert, noe som også vil kunne innebære utvidet bruk av bestemmelsen.

Samtidig som området for enkle tiltak er utvidet, og kommunenes skjønnsmessige vurderinger er forsøkt avgrenset, er som nevnt også meldingsordningene utvidet noe. I hovedsak er dokumentasjonskravene de samme for søknader og meldingssaker, bortsett fra reglene om ansvar og kontroll. Regelen fra GOF § 16 om at ansvar kan utelates der det ikke er nødvendig, er nå fremhevet og tatt inn i SAK § 13. Saksbehandlingsfristen for meldinger og enkle tiltak vil være den samme. Alt dette innebærer at det kan være liten forskjell mellom meldinger og søknader om enkle tiltak. Bruk av bestemmelsen om enkle tiltak gir større trygghet for kvalitet. Det kan være hensiktsmessig at kommunene sørger for at gebyrene for enkle tiltak er så vidt lave at tiltakshavere/søkere kan velge denne formen.

Selvbygger-  
bestemmelsen  
utvides

For noen enkle tiltak kan det være grunnlag for å benytte den endrede regelen om arbeid på egen eiendom til eget bruk, GOF § 17 nr. 2. Endringen åpner for at selvbyggeren kan få personlig ansvarsrett for bolig- eller fritidsbygning til eget bruk uten begrensning i tiltaksklasse eller funksjon. Dette innebærer en mer smidig saksbehandling ved at kommunen kan gi personlig ansvarsrett i henhold til de kvalifikasjoner selvbyggeren har.

#### **4.3 Meldingsordningen etter § 85**

Klargjøring og  
utvidelse

Bakgrunnen for forslaget i § 85 er bl.a. behov for å få større klarhet i hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen. Det har særlig vært stilt spørsmål ved om vinteropplag av fritidsbåt skal behandles etter § 85. For å unngå tvil gjøres det nå unntak for vinteropplag av fritidsbåt på bebygd eiendom. Det har også vært uklart om en del mindre innretninger til fritidsbruk skal behandles etter § 85. Plassering av slike mindre innretninger er nå unntatt, og unntaket vil bl.a. omfatte mindre basseng, trampoliner og hoppeslott. Unntakene står ikke lenger i loven, men flyttes til forskrift. På den måten blir det enklere å foreta eventuelle endringer i hvilke midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg som ikke skal omfattes av kravet i § 85 om forhåndsmelding til og samtykke fra kommunen.

Det eksisterende unntak for plassering av campingvogn utvides til å gjelde for bebygd eiendom generelt, og ikke bare for eiendom bebygd med helårsbolig i form av småhus.

Grensen for hvor lenge et midlertidig eller transportabelt tiltak kan stå før det er nødvendig med samtykke fra kommunen, økes fra 3 til 4 måneder.

Det er ikke gjort endringer i de forutsetninger for plassering av en

midlertidig innretning som er oppregnet i § 85 første ledd. Tiltak skal ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte fører til vesentlige ulemper for omgivelsene.”

## 5. ANSVAR OG KONTROLL

### 5.1 Innledning

Nye regler om ansvar og kontroll ble innført ved reformen som trådte i kraft i 1997. Hovedinnholdet i reformen var at foretak kunne gjøres ansvarlige for sitt arbeid direkte overfor bygningsmyndighetene for oppfyllelse av plan- og bygningslovgivningens krav, og at kontrollen ble endret fra å være kommunens ansvar til foretakenes eget ansvar.

Ansvarlig søkers ansvar utvides

Rollefordelingen mellom kommuner og utbyggere i byggesaker er under kontinuerlig diskusjon. Regelendringene som gjennomføres nå, gjør at utbygger v/ ansvarlig søker får mer innflytelse over den forberedende saksbehandlingen, noe som igjen bør føre til bedre forberedte saker, og dermed mer effektiv kommunal saksbehandling. Dette gjelder for eksempel regelen om at ansvarlig søker skal være mottaker av nabomerknader, og at kontrollplanen ikke lenger trenger kommunal godkjenning. Det blir dermed mer synlig at kontrollplanen er ansvarlig søkers ansvar. Samtidig blir ansvarlig søkers rolle også forsterket ved at funksjonen som ansvarlig samordner forsvinner, og inngår i ansvarlig søkers oppgaver.

### 5.2 Ansvarlig søker som mottaker av nabomerknader

Tidlig avklaring av naboforhold

Det vesentlige nye ved endringene i pbl § 94 nr. 3, er at ansvarlig søker er blitt mottaker av nabomerknader for søknadspliktige tiltak. Ansvarlig søker skal videresende eventuelle merknader til kommunen som vedlegg til søknaden. Hensikten er å bidra til tidlig avklaring av naboforhold slik at søknaden i større grad er komplett når den kommer inn til kommunen. I tillegg antas det at flere tiltak vil bli behandlet som enkle tiltak etter § 95 b med kortere saksbehandlingstid og lavere gebyr, fordi naboforholdene er avklart. Lovendringen innebærer kun en mulighet for ansvarlig søker til å avklare naboforhold. Vurderingen av de overordnede rammebetingelser ligger til bygningsmyndighetene.

Regelen om at ansvarlig søker er mottaker av nabomerknader gjelder naturligvis ikke for meldingssaker, der det ikke er noen ansvarlig søker. I slike tilfelle vil kommunen være mottaker, som tidligere. Tilsvarende vil gjelde for søknadspliktige tiltak der det ikke er nødvendig med ansvarlig søker, jf. SAK § 13.

Av hensyn til naboers rettssikkerhet kan merknader i tillegg sendes i kopi til kommunen. Etter hvert som regelen blir innarbeidet er det grunn til å tro at den kan påvirke dialogen mellom tiltakshaver/søker og naboene, samt byggenes kvalitet i positiv retning, i tillegg til at kommunens arbeid og vurderinger i mange tilfelle kan bli enklere.

Direkte kontakt med berørte fagmyndigheter

At ansvarlig søker skal være mottaker av nabomerknader må ses i sammenheng med at tiltakshaver og ansvarlig søker har rett til å forelegge tiltak for annen myndighet der tiltaket er betinget av deres tillatelse eller samtykke. Både foreleggelsesretten og reglene om ansvarlig søker som

mottaker av nabomerknader er begrunnet i at søknader skal være mest mulig fullstendig når de mottas i kommunen.

### 5.3 Unntak fra krav til ansvarsrett

I mange tiltak vil det være unødvendig med hele eller deler av ansvarsretten, selv om tiltakene er søknadspliktige. For eksempel vil det være unødvendig med ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende for prosjektering der ansvarsområdene er dekket i en monteringsanvisning. For søknad om bruksendring vil unntaket kunne gjelde alle funksjoner dersom det ikke er behov for fysiske endringer. Oppsetting av søknadspliktige skilt vil feks ofte ikke kreve ansvarlige.

Ansvar kan sløyfes der det ikke er nødvendig

I Forskrift om godkjenning av foretak (GOF) har det hittil (i § 16 nr. 1) vært en regel om at ansvar kan sløyfes der det ikke er nødvendig. Denne regelen er nå flyttet til SAK § 13 for å gjøre den mer synlig. Regelen innebærer ikke at slike tiltak går over til å bli meldingssaker, bl.a. fordi det ofte vil være behov for en ansvarlig søker selv om annet ansvar kan bortfalle. Regelen innebærer likevel at det blir mer flytende overganger mellom søknader og meldinger, noe som også fremgår av at dokumentasjonskravene i utgangspunktet er de samme, og er nå samlet i en bestemmelse i SAK (§ 19).

### 5.4 Kontroll og kontrollplan

Kontroll og kontrollplan har vært mye diskutert siden nye regler om ansvar ble innført. Det har vært uklarheter om hva kontrollansvaret innebærer, og hvilken rolle kontrollplanen skal spille. Det har også vært diskutert hva som egentlig ligger i at kommunen skal godkjenne kontrollplanen, f eks om kommunen dermed går god for kontrollplanens innhold, og om denne godkjenningen er et særskilt vedtak.

Kontrollplan og kontroll tilpasset tiltaket

For å avklare at kommunen ikke har ansvar for kontrollplanens innhold, er den kommunale godkjenningen tatt bort. Kontrollplanen blir dermed å betrakte som en ordinær del av dokumentasjonen. Den skal foreligge sammen med søknaden, men trenger ikke særskilt godkjenning.

Selv om kontrollplanene har utviklet seg fra å være rene sjekklistor til å bli mer oversikt over kontrollansvaret, har planene variert fra å være for generelle (og dermed intetsigende), til å være for detaljert henvisning til kravene i TEK. Det er derfor behov for å gjøre kontrollplanene mer tilpasset kommunenes behov for oversikt, ikke minst som grunnlag for tilsyn.

For mange tiltak er det ikke nødvendig med særskilt kontroll i tillegg til den kontrollen av myndighetskravene foretakene gjør som en del av sin kvalitetsstyring. For disse tiltakenes vedkommende vil det derfor være tilstrekkelig at kontrollplanen viser at systemet fungerer mht. myndighetskravene. Dette er nå blitt forskriftens utgangspunkt, og synliggjøres ved en egenerklæring på søknadsblanketten. Det er da ikke nødvendig med særskilt kontrollplan, slik tilfellet er i dag.

Fokus på viktige og

For en del tiltaks vedkommende vil det være behov for å synliggjøre

kritiske områder

viktige og kritiske områder. Bare for slike tiltak skal det vedlegges en særskilt kontrollplan, som er en forenkling av dagens kontrollplan. Hva som er viktige og kritiske kontrollområder skal angis av tiltakshaver, men kommunen kan kreve suppleringer. Slike suppleringer før tillatelse gis innebærer ikke noe særskilt vedtak fra kommunens side, men etter at tillatelse er gitt, må suppleringer gjøres i form av særskilt vedtak.

Hensikten med endringen er bl.a. å gjøre kontrollplanen mer operativ for kommunens tilsyn. Der det ikke er viktige og kritiske kontrollområder, kan kommunene konsentrere seg om foretakenes styringssystemer i stedet for en (mer eller mindre) detaljert kontrollplan, og der det er slike kontrollområder, vil kommunen lettere kunne konsentrere seg om dem.

Økt bruk av uavhengig kontroll

Kommunen skal fremdeles godkjenne kontrollform som en del av søknadsbehandlingen (ikke som særskilt vedtak). Egenkontrollens funksjon har vært diskutert, og det anbefales derfor større bruk av uavhengig kontroll der egenkontrollen er forbundet med usikkerhet. Bruk av uavhengig kontroll har likevel mest sammenheng med vurderingen av *kontrollforetakene*, mens behovet for kontrollplan for viktige og kritiske områder har mest sammenheng med *tiltaket*.

## 5.5 Ansvarsoppgaven

Ansvarsoppgave – ikke lenger obligatorisk

Bestemmelsen om ansvarsoppgave i § 98 nr. 1 annet punktum er opphevet og krav til synliggjøring av ansvarsdeling fremgår nå av ny § 93 b nr. 2 første ledd. Dette betyr at det ikke lenger er obligatorisk krav til separat ansvarsoppgave. Dette har sammenheng med at det ikke er behov for ansvarsoppgave med mindre det er så mange ansvarlige foretak i et tiltak at det er behov for en oversikt. I slike tilfelle kan kommunen forlange ansvarsoppgave.

Ansvarsfordelingen skal fremgå av de enkelte søknader om ansvarsrett. Dersom det er uoverensstemmelse mellom en ansvarsoppgave og en eller flere søknader om ansvarsrett, er det ansvarsrettsøknaden som går foran. Dette har sammenheng med at det er her det enkelte foretak forplikter seg, og at ansvarsrettssøknaden som regel vil være mer detaljert og presis.

## 5.6 Endringer i ansvaret for plassering av tiltak

Ansvar for plassering – til foretakene

Ansvar for plassering av tiltaket ble ikke fordelt på samme måte som ansvar for resten av byggesaken ved innføring av nye ansvarsregler i 1997. Arbeidet med plassering (utstikking) kunne kommunen ta selv, uten å ha et fullstendig ansvar, bl.a. erstatningsansvar. Tilsvarende kunne kommunen kreve å kontrollere plasseringen uten å ha fullstendig kontrollansvar. Kommunen kunne også overlate utstikkingen og kontrollen av den til andre foretak, og da ble det gjerne krevd godkjenning og fullstendig ansvar.

For å bringe ansvaret for plasseringen på linje med annet ansvar, er det gitt en tilføyelse i § 70 nr. 1 første ledd. Heretter er ansvaret for denne oppgaven et ordinært foretaksansvar på linje med ansvar for andre oppgaver i byggesaken. Dette innebærer ikke at kommunene ikke lenger kan foreta plasseringen (eller kontrollen av den), men at kommunene må

søke godkjenning for denne oppgaven, og må utføre den med fullt ansvar, inkl. erstatningsansvar for feil, på linje med andre ansvarlige. Kommunene kan fremdeles opprettholde denne funksjonen som forretningsområde. Det er grunn til å anta at kommunenes kvalifikasjoner på dette området jevnt over er så vidt gode at de enkelte kommunale enheter neppe vil ha større problemer med å få sentral godkjenning til denne virksomheten.

Entydige  
standardiserte  
rammer for  
dokumentasjon

## 6. REGLENE OM DOKUMENTASJON

Ved gjennomføring av endringene om forenklinger i plan- og bygningsloven, understrekes behovet for å gi mer entydige rammer for hvilken dokumentasjon som skal følge søknader eller meldinger. Dette er av stor betydning for å unngå forskjellsbehandling i kommunene, og for å gi enklere behandling og bedre oversikt for både søkerne og kommunene.

Det pågår et kontinuerlig og omfattende arbeid for å utarbeide mer standardisert dokumentasjon, ikke minst av Norges Byggstandardiseringsråds blankettutvalg. Utvalgets arbeid med utvikling og forenkling av blanketter i byggesaksbehandlingen har gjort saksbehandlingen enklere og mer oversiktlig, og arbeidet ligger til grunn for – og videreføres i – ByggSøk, som er prosjektet for utvikling av elektronisk plan- og byggesaksbehandling. Det er også utviklet enhetlig grunnlag for en del dokumentasjon som kommunen skal ha, ikke minst situasjonsplan, der det tidligere har vært mye uenighet. Selv om en del slike enhetlige grunnlag ikke har status som forskrifter eller standarder, anbefales at disse brukes i den grad det er forsvarlig, av hensyn til forutsigbarhet og likebehandling. Det er samtidig grunn til å anta at utviklingen mot mer standardisert grunnlag for dokumentasjonen vil øke i omfang som følge av elektronisk saksbehandling.

## 7. VEDTEKTER

### 7.1 Kommunen kan fastsette lokale vedtekter

Loven endres slik at det ikke lenger vil være krav om departementets stadfestelse av kommunale vedtekter. Kommunene kan dermed fastsette lokale vedtekter med bindende virkning på alle områder som ikke er unntatt etter § 3 annet ledd. Det er fremdeles kommunestyret som må fatte vedtaket, og det er ikke adgang til å delegere denne myndigheten internt i kommunen.

Departementets stadfesting faller bort

Bakgrunnen for endringen er bl.a. et mål om å redusere statlig detaljstyring av kommunene. Ved vurderingen er det også pekt på at det som følge av stadig bedre utbygget planverktøy i den enkelte kommune er blitt et redusert behov for lokale vedtekter. Når kravet om departementets stadfesting av vedtekter fjernes, er det i samsvar med utviklingen av andre liknende ordninger, hvor kravet om statlig godkjenning eller kontroll er redusert eller fjernet.

Departementet vil benytte anledningen til å utfordre kommunene til en gjennomgang av eksisterende vedtekter med sikte på sanering av vedtekter som ikke lenger er aktuelle. Myndighet til å oppheve vedtekter som departementet har stadfestet, blir med dette delegert til kommunestyret. Saken må sendes på høring til berørte parter.

Lovlighetskontroll

Når det gjelder eventuell lovlighetskontroll og rettssikkerhet knyttet til delegering av avgjørelsesmyndighet vedrørende vedtekter, er det grunn til å minne om at etter gjeldende kommunelov kan tre eller flere kommunestyrerepresentanter fremme lovlighetsklage til fylkesmannen på ethvert kommunalt vedtak, også kommunale vedtekter. Fylkesmannen eller departementet kan også av eget tiltak ta opp en sak til lovlighetskontroll. Det vil bl.a. være aktuelt dersom en får kjennskap til vedtekter som ikke er i samsvar med loven. Departementet vil oppfordre kommunen til å sende forslag til nye vedtekter inn til fylkesmannen for merknader.

### 7.2 Kunngjøring av vedtekter

#### 7.2.1 Form- og prosesskrav

Departementet minner om at vedtekter må sendes Lovdata for kunngjøring i Norsk Lovtidend avdeling II. Virkningen av forsømt kunngjøring vil i utgangspunktet være at bestemmelsene ikke kan påberopes overfor den enkelte, jf. forvaltningsloven § 39. Det minnes også om de form- og prosesskrav som framgår av forvaltningsloven §§ 37 og 38, bl.a. at vedtektsforslaget skal sendes på høring til "offentlige og private institusjoner og organisasjoner for de erverv, fag eller interessegrupper som forskriftene skal gjelde eller gjelder for eller hvis interesser særlig berøres."



### 7.2.2 Utforming av vedtekter

Departementet mener at kommunene bør vurdere å ta inn bestemmelser i arealdelen av kommuneplanen eller i reguleringsplan i stedet for å benytte vedtektsformen. Dersom det finnes både bestemmelser til plan og vedtekter, vil det i tilfelle motstrid kunne være vanskelig å avgjøre hvilke regler som gjelder. Det vil også medføre uklarhet for brukerne som må forholde seg til flere regelverk.

I enkelte av vedtektene departementet har mottatt til stadfesting, har det vært nødvendig med endringer, eller det har vært manglende hjemmel for den regulering som kommunen har ønsket. Dette gjelder særlig skiltvedtekter. Noen eksempler hvor kommunen bør være særlig oppmerksom nevnes her:

#### OBS-punkter

- Departementet har stadfestet vedtekt som går ut på at kommunen kan kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område. En slik bestemmelse gir ikke grunnlag for å nekte oppsetting av skilt og reklame, men kan ses som en presisering av forvaltningsloven § 17. Dersom saken kan opplyses tilstrekkelig uten en samlet skiltplan, kan planen etter departementets syn ikke kreves utarbeidet.
- Det er vedtekter, dvs. lokale forskrifter, som skal gis etter pbl § 4, ikke retningslinjer eller veiledninger. Opplysninger om hvordan kommunen generelt vurderer f.eks. oppsetting av skilt og reklame kan gis i kommentarer til vedtekten.
- Vedtektene skal ikke inneholde saksbehandlingsregler, som f.eks. delegasjonsregler eller bestemmelse om at kommunen kan kreve samarbeid mellom partene om f.eks. utforming av skilt.
- Bygningsmyndighetene har ikke kompetanse til å gi bestemmelser om at plassering av skilt og reklame skal godkjennes av andre myndigheter (enn bygningsmyndighetene).
- Det kan ikke ved vedtekt reguleres hvilken type budskap som kan frembringes ved skilt og reklame, f.eks. ved å bestemme at skilt og reklame må være direkte knyttet til virksomheten som drives på den aktuelle eiendommen.
- Frikjøpsordningen etter pbl § 69 nr. 4 kan etter ordlyden kun knytte seg til parkeringsanlegg, og f.eks. ikke for oppføring av barnehager.

### 7.3 Særlig om vedtekt til § 79 om bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig

Noen kommuner har fått stadfestet vedtekt til pbl § 79 om uvanlig bebyggelse med forbud mot bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig. Pbl § 79 gjelder i utgangspunktet oppføring av ny bebyggelse og det er vanskelig å finne hjemmel for å benytte denne bestemmelsen i forhold til en bruksendring som ikke medfører noen form for ombygging. Dette er også uttalt av Justisdepartementet.

Når det gjelder hva som regnes som søknadspliktig bruksendring er det tolket av Høyesterett, jf. Rt. 1983 s. 1067 flg. Kjernen i kriteriet er i det

vesentlige at det skjer en faktisk endring i bruken som har betydning for omgivelsene og arealbruksvurderingen som det er behov for å undergi en offentlig vurdering og behandling.

Departementet har inntatt det standpunkt i sin tolkning av plan- og bygningsloven at for eksempel landbrukseiendommer som ikke lenger bebos og drives som selvstendige bruk fortsatt er disponert til landbruksformål i tråd med planen. Det innebærer bl.a. at bebyggelsen ikke uten dispensasjon eller planendring kan fradeles eller selges til fritidsformål. Bruksopphør medfører ikke noen automatisk tillatelse til å ta eiendommen i bruk til et annet og kanskje for eierens vedkommende mer avkastende eller hensiktsmessig formål. Departementets syn støttes for øvrig av O.J Pedersen, H. Skaaraas m.fl. som omhandler spørsmålet i sin bok "Plan- og bygningsrett" side 136 flg.

Vedtekten må holde seg innenfor lovens saklige og stedlige virkeområde

Ut fra ovenstående mener departementet at det ligger innenfor plan- og bygningslovens rammer å regulere bruk til bolig- og fritidsformål, gjennom plansystemet. Pbl § 79 er imidlertid ikke egnet som utgangspunkt for slike vedtekter, og gir heller ikke i seg selv en tilstrekkelig hjemmel. Pbl § 3 gir en generell adgang til å gi vedtekter med de "lempinger, skjerpelser, tillegg eller unntak fra bestemmelsene i denne loven som finnes påkrevd under hensyn til forholdene på stedet". Dersom den aktuelle vedtekten holder seg innenfor det som kan sies å være lovens saklige og stedlige virkeområde, vil det foreligge en tilstrekkelig hjemmel. Ut fra det som er sagt ovenfor om bruk av plansystemet, kan det være holdepunkter for at vedtekter som forbyr bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig holder seg innenfor lovens rammer. Justisdepartementet har imidlertid også her kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelig hjemmel. Vedtekter som forbyr bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig kan oppleves som inngripende, og det bør derfor foreligge en klar hjemmel for en slik regulering.

Vedtekter som forbyr bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig bør oppheves

Departementet har tatt det standpunkt at det ikke er aktuelt å stadfeste flere tilsvarende vedtekter til pbl § 79. En har også kommet til at de vedtektene som enkelte kommuner har, og som forbyr bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig bl.a. med hjemmel i pbl § 79, bør oppheves. Departementet mener at de mulighetene som ligger i konsesjonsloven primært bør benyttes, og at planverktøyet kan brukes for å supplere dette. Innenfor konsesjonslovens system har lovgiver eksplisitt tatt stilling til denne problemstillingen og funnet en løsning etter avveining mellom de ulike interessene. Departementet mener det ikke skal gis slike vedtekter for framtiden.

Samlet areal (volum)  
angis ved bruksareal

## 8. AREALBEGREP OG MÅLEREGLER

Siktemålet med de endringer som er foretatt i loven på dette området er dels å avvikle bruken av arealbegrep som ikke lenger har noen entydig definisjon i bygningslovgivningen, dels å gå bort fra konkret angivelse av arealstørrelser i loven. De arealbegrep, måle- og beregningsregler som anvendes i plan- og bygningslovgivningen, veiledninger og standarder legges til grunn ved dokumentasjon av et tiltaks areal, høyde, avstand og grad av utnyttning. De forenklinger og klargjøringer som nå er foretatt i loven og forskriftene vil gi grunnlag for mer entydig utveksling av informasjon og derved større effektivitet og økt forutsigbarhet for tiltakshaver, bygningsmyndigheter og dem som berøres av et byggetiltak.

Konkret er begrepet *grunnflate*, som tidligere var brukt i pbl §§ 33 og 70 erstattet med *areal*. Begrepet *grunnareal* som var benyttet i § 50 om fordelingsfaktorene ved refusjon, er erstattet med *tomteareal*. Som det går fram av revidert saksbehandlingsforskrift (SAK) og veiledningen til denne, legges det opp til en konsekvent bruk av begrepet *bruksareal* (BRA) ved beskrivelse av et tiltaks samlede areal (volum), mens begrepet *bebygd areal* begrenses til de situasjoner hvor bygningen ikke kan beskrives ved bruksareal, for eksempel for carport og lignende som ikke har omsluttende vegger. (*Bebygd areal* benyttes for øvrig ved beregning av en tomts *tillatte bebygde areal* (BYA), se Miljøverndepartementets veileder T-1205 Grad av utnyttning).

Ifø ny § 70 nr. 2 annet ledd bokstav b, kan garasje, uthus og *lignende mindre bygning* oppføres nærmere nabogrense enn 4 meter. I forhold til de hensyn som ligger bak avstandsbestemmelsene i § 70 (brannvern og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg), er det etter departementets oppfatning i større grad volumet av bygningen (bruksarealet), og ikke grunnflaten (bebygd areal), som påvirker de forhold bestemmelsen skal ivareta. Departementet har videre i Ot. prp. 112 (2001-2002) uttalt at det ikke har vært noe motiv å endre det reelle innholdet i bestemmelsene nå. Forslagene var likevel formulert slik at det ikke skulle være noe i veien for evt. ved forskrift, å fastsette både en annen faktisk størrelse enn 50 m<sup>2</sup> og å definere arealer ved andre begrep enn bruksareal. I ny TEK § 4-4 er det således beskrevet at det med mindre bygning, som nevnt i § 70 nr. 2 annet ledd bokstav b, menes bygning med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. I tilfeller hvor bygningens eller deler av bygningens areal ikke kan beregnes etter reglene for bruksareal (for eksempel carport) legges samlet bebygd areal til grunn.

Departementet understreker i denne sammenheng at de bestemmelser som er gitt i § 70 om *bygningens* plassering, høyde og avstand fra nabogrense, også gjelder andre tiltak enn bygning. Av dette følger at begrepet *mindre bygning* også omfatter andre mindre tiltak, som mindre forstøtningsmurer og fyllinger.

## 9. STRAFFEANSVAR VED URIKTIGE ELLER VILLEDENDE OPPLYSNINGER

Plan- og bygningsloven har tidligere ikke hatt bestemmelser om straffeansvar for den som gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene eller den sentrale godkjenningsordningen (jf. § 98 a). Straffeloven (strl.) § 166 har en generell bestemmelse om falsk forklaring, men den har rammet kun den som *forsettlig* avgir falsk forklaring. Etter lovendringen i pbl § 110 nr. 7, foreligger det nå hjemmel for å straffe den som uaktsomt gir uriktige eller villedende opplysninger til nevnte myndigheter.

Bygnings-  
myndighetene må  
kunne stole på  
opplysningene fra  
foretakene

Byggesaksreformen i 1995 innebar en omfordeling av oppgaver og roller i byggesaken ved at aktørene fikk en mer fremtredende rolle enn før for å påse at tiltaket oppfyller kravene i plan- og bygningsloven. Som en del av reformen ble den kommunale bygningskontrollen avviklet og ansvaret for kontrollen overført til ansvarlige foretak, enten i form av dokumentert egenkontroll eller ved uavhengig kontroll. Dokumentasjon for utført kontroll er i likhet med andre dokumentasjonskrav basert på egenerklæringer. Dette gjelder også opplysninger i forbindelse med godkjenning av foretak og dokumentasjon til søknaden. Dersom f.eks. egenkontrollen har sviktet og kommunen heller ikke foretar tilsyn, kan flere bli fristet til å gi uriktige opplysninger for å slippe opprettingsarbeider. Uriktige opplysninger kan dermed gå ut over kvaliteten på byggverk og i sin ytterste konsekvens også få betydning for sikkerheten.

Byggesaksreformen har dermed i praksis ført til at kommunene nå er svært avhengig av opplysninger fra de ansvarlige aktørene og at disse er korrekte. En straffebestemmelse som rammer uriktige opplysninger er først og fremst ment å virke forebyggende. Men begåtte lovbrudd kan og bør i en del tilfeller politianmeldes. Strafferettslige reaksjoner er vesensforskjellige fra øvrige reaksjonsformer i plan- og bygningsloven. Straffebestemmelsene vil særlig være aktuelle å anvende mot foretak eller personer ved grovere overtredelser, eller når vedkommende gjentatte ganger bryter plan- og bygningsloven.

Straffeloven. § 166

Straffeloven vil kunne ramme den som forsettlig gir uriktige opplysninger til bygningsmyndighetene, jf. strl. § 166. Bestemmelsen rammer etter sin ordlyd tilfeller hvor det muntlig eller skriftlig gis falsk forklaring til "offentlig Myndighet" når vedkommende er "pliktig til at forklare sig til denne, eller hvor Forklaringen er bestemt til at afgive Bevis". Lovanvendelsen er bl.a. prøvd i forvaltningssaker Rt. 1983 s. 1357, der Høyesterett slo fast at uriktig opplysning til tinglysningskontoret i en egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom m.v., rammes av strl. § 166. At det kreves forsett med hensyn til usannheten av forklaringen, følger allerede av uttrykket "falsk forklaring" i gjerningsbeskrivelsen. At det kreves forsett også med hensyn til de øvrige ledd i gjerningsbeskrivelsen følger av strl. §§ 40 og 42. Straffen er bøter eller fengsel inntil to år.

Etter straffeloven kapittel 3 a kan et *foretak* straffes dersom et straffebud

er overtrådt av noen som handler på vegne av det. Dette vil si at foretaket kan gjøres strafferettslig ansvarlig på objektivt grunnlag for handlinger noen har begått på dets vegne. Foretaksstraff forutsetter at handlingen er straffesanksjonert i særlovgivningen eller i straffeloven.

Departementet kjenner kun til ett tilfelle der det er utferdiget forelegg etter strl. § 166 overfor et foretak for å ha avgitt uriktige opplysninger i sak etter plan- og bygningsloven. Det lave antallet kan for så vidt indikere at avgivelse av uriktige eller villedende opplysninger er et lite problem. Det er imidlertid grunn til å anta at det i enkelte saker avgis uriktige opplysninger overfor bygningsmyndighetene eller den sentrale godkjenningsordningen for å oppnå en fordel, men at de strenge beviskravene i strl. § 166 gjør at man sjelden opplever politianmeldelser. Særlig i forbindelse med saker behandlet i den sentrale godkjenningsordningen har det vært reist påstander om ”juks”. Det er også et moment at strl. § 166 heller ikke er ”lett synlig” i forhold til plan- og byggesaker, noe som kan ha betydning for antall saker som anmeldes.

#### Skyldkravet

Når det gjelder skyldkravet viser departementet til at det er et vilkår for å straffe en enkeltperson at gjerningsmannen har utvist subjektiv skyld - forsett eller uaktsomhet. For å fremme etterlevelse av den nye regelen i pbl § 110 nr. 7, mener departementet at uaktsomhet bør være tilstrekkelig for å idømme fysiske personer straff, slik det er vanlig i spesiallovgivningen. Da straffebudet også rammer de som burde ha forstått at opplysningene var uriktige eller villedende, blir det avgjørende om den handlende har opptrådt slik det med rimelighet kan kreves i forhold til det straffebudet som er overtrådt. Avgjørelsen av om vedkommende har handlet tilstrekkelig aktsomt, må etter departementets syn foretas ut fra de konkrete omstendigheter i saken.

#### Bøtenivået

Bøtenivået fastsettes i den enkelte sak ut fra en avveining av hvor straffverdig tiltalte har opptrådt og vedkommendes økonomi, jf. strl. § 27. Ved vurderingen av straffverdighet tas det hensyn til skadevirkningen av handlingen og av straffeskjerpene og formildende forhold ved både handlingen og tiltalte selv.

#### Hvem rammes?

Straffen etter den nye bestemmelsen i pbl § 110 nr. 7 blir i likhet med de øvrige forhold som reguleres i pbl. § 110, bøter. Overtredelse av det foreslåtte straffebud blir derfor å anse som forseelse, jf. strl. § 2 annet ledd. Etter strl. § 67 er foreldelsesfristen to år. Foreldelsesfristen begynner å løpe fra den dag det straffbare forholdet er opphørt, jf. strl. § 68 første ledd. Det er ikke særskilt angitt hvem som kan gjøre seg skyldig i de ulike straffbare handlinger. Det vil da – hvor ikke annet fremgår av sammenhengen – være enhver som forholder seg på den beskrevne måten, jf. uttryksmåten ”den som”. Ansvar kan ramme både eieren, tiltakshaveren (byggeren), ansvarlig søker, prosjekterende, utførende, kontrollerende samt brukeren. Også enkeltpersoner i et foretak vil kunne rammes av bestemmelsen. Når en person uaktsomt eller forsettlig gir uriktige eller villedende opplysninger, og personen handler på vegne av et foretak, kan foretaket straffes, jf. reglene i straffeloven kapittel 3 a. Pbl § 110 nr. 7 vil således kunne ramme både foretak og personer. Påtale etter bestemmelsen vil være ubetinget offentlig, jf. straffeloven § 77.

Når det nå vil være tilstrekkelig med ”vanlig” uaktsomhet vil dette

medføre en lettere bevisvurdering for påtalemyndighet og domstol. Regelen vil også stadfeste at ansvaret for at opplysningene er korrekte – i et system basert på egenerklæringer og tillit – hovedsakelig må ligge hos den som gir opplysningene. Videre vil regelen om uriktige opplysninger få samme skyldkrav som øvrige bestemmelser i kap. XVIII.

Straffebestemmelsen stiller strengere aktsomhetskrav til bransjen og tiltakshaver, og bevisspørsmålet blir enklere. Det medfører også at plan- og bygningsmyndighetene og den sentrale godkjenningsordningen får et mer effektivt virkemiddel til å reagere mot dem som på bakgrunn av uriktige eller villedende opplysninger får en fordel de ikke har krav på. Regelverket blir også mer oversiktlig. Regelendringen kan føre til at flere enn i dag blir anmeldt til politiet.

## 10. MINDRE BESTEMMELSER

### 10.1 Tilpasning til ny tomtefestelov

I forbindelse med ny tomtefestelov av 20. desember 1996 nr. 106, er det innført nye regler om adgangen til å tidsbegrense festeavtalen for boliger og fritidsboliger. De nye reglene fremgår av tomtefesteloven § 7 første ledd og § 8 første ledd. På denne bakgrunn har det vært nødvendig å endre plan- og bygningsloven §§ 63 og § 93 første ledd, slik at disse harmonerer med endringene i ny tomtefestelov.

I henhold til Plan- og bygningsloven § 93 bokstav h er bortfeste for mer enn 10 år søknadspliktig.

Den nye tomtefesteloven § 7 bestemmer at festeavtaler for bolighus og fritidshus gjelder inntil de blir sagt opp av festeren. (Bestemmelsen medfører at man på forhånd ikke kan avtale varigheten av tomtefeste slik som tidligere, noe som medfører at man ikke vet når dette inntreffer).

Situasjonen har medført usikkerhet om når bortfeste er søknadspliktig.

For å bringe bestemmelsene i harmoni er det gjort endringer i pbl § 93 første ledd bokstav h, samt § 63 første punktum. Konkret er dette løst ved at man nå stiller krav til at tomtefester som *kan* gjelde i mer enn 10 er søknadspliktig. Endringen fjerner dagens usikkerhet om når bortfeste er søknadspliktig.

### 10.2 Varighet av dispensasjoner

En gitt tillatelse til å sette i gang et søknadspliktig tiltak gjelder ifølge § 96 første ledd, for 3 år. Fristen løper fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaveren, eller ved tillatelse etter § 95 b, ved utløpet av 4-ukersfristen. For melding etter § 81 fremgår det av tredje ledd siste punktum at 3-årsfristen gjelder fra melding er sendt kommunen. En tilsvarende regel gjelder for melding etter § 86 a, jf. annet ledd siste punktum.

Etter § 93 første ledd, kan ikke tiltak som krever dispensasjon utføres uten at søknad er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse. (Dispensasjon kan innvilges etter §§ 7 og 88.) Selv om det på denne bakgrunn synes klart at en dispensasjon er en tillatelse i forhold til bestemmelsene i §§ 93 og 96, tyder henvendelser fra kommuner og andre på at det har rådet en oppfatning om at en dispensasjon er evigvarende og dermed ikke begrenset av plan- og bygningsloven § 96 om bortfall av tillatelse. Det er derfor et behov for å presisere varigheten av en dispensasjon i loven. Regelen i § 96 forutsetter at tiltaket må være satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt.

Behovet for en klargjøring av foreldelsesfristen er forsterket etter endring av SAK, hvor det fra 01.01.2000 er gitt anledning etter § 1 til å dele opp saksbehandlingen av tiltak som omfattes av melding når dispensasjon er

påkrevd, jf. tredje ledd. Bestemmelsen sier at dersom dispensasjon innvilges, kan tiltaket som omfattes av melding eller unntak, følge saksbehandlingsreglene for disse sakstypene uten å fremme saken som byggesøknad, slik regelen var tidligere. Tilsvarende gjelder etter ny SAK § 3.

For å skape klarhet i loven om at også dispensasjoner foreldes, er ordlyden i § 96 første ledd endret ved at bestemmelsen har fått et nytt tredje punktum. Pbl § 96 første ledd tredje punktum lyder: "*Foregående bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon.*" En fristavbrytende handling i forhold til 3-årsfristen vil være innsending av en søknad om rammetillatelse eller en byggemelding. Der tiltaket ikke krever melding eller tillatelse, vil fristavbrytelsen være igangsetting av tiltaket.

Departementet ser ikke behov for overgangsordninger på dette punktet siden forslaget ikke anses som en realitetsendring.

### **10.3 Sondringen i § 89 mellom vedlikehold og utbedring**

Bestemmelsen sonderer mellom vedlikehold og utbedring. Vedlikehold reguleres i paragrafens først ledd første punktum, mens utbedring reguleres i annet til femte punktum.

Det har oppstått en del misforståelser ved at noen kommuner tidligere har tolket bestemmelsen dit hen at både vedlikehold og utbedring er avhengig av at departementet har gitt forskrift. Forholdet er imidlertid at kommunen kan gi pålegg om *vedlikehold* med hjemmel direkte i først ledd første punktum, jf. annet ledd. Dette har sammenheng med at de materielle krav til vedlikehold er gitt her. Pålegg om *utbedring* er derimot avhengig av at departementet først har gitt forskrift om utbedring.

Endringene er utelukkende av lovteknisk art og skal ikke få konsekvenser for gjeldende rett. Selv om tidligere regler i annet ledd er innarbeidet i første ledd, vil ikke kommunen miste adgangen til å gi pålegg etter annet ledd. Årsaken til dette er at en eventuell forskrift etter annet ledd om utbedring, vil kunne utformes slik at den gir kommunen tilstrekkelig hjemmel for et pålegg. Det er derfor ikke nødvendig at det uttrykkelig av loven fremgår at kommunen kan gi pålegg etter annet ledd.



## **11. RETTELSER**

### **11.1 Retting i § 38 første ledd første punktum**

I bestemmelsen vises det til § 63 nr. 3, som ble opphevet ved lov av 5. mai 1995 nr. 20. Henvisningen er følgelig nå uten mening er nå fjernet.

### **11.2 Retting i § 66 nr. 1 første ledd**

I bestemmelsen henvises til vegloven av 21. juni 1963 §§ 39-43.

Vegloven § 39 ble opphevet ved lov 29. mai 1981 nr. 39. Ved en inkurie ble ikke plan- og bygningsloven endret samtidig. Henvisningen til § 39 er nå fjernet.

### **11.3 Retting i § 86 b første ledd tredje punktum**

Bestemmelsen regulerer hvem som skal uttale seg ved behandlingen av søknader etter denne paragrafen. Ordet "byggningsrådet" i § 86 a ble ved lov av 11. juni 1993 nr. 85 endret til "kommunen". Samtidig overså man at det i samme punktum ble vist til "kommunestyret". Følgen er at både "kommunen" og "kommunestyret" i dag er høringsinstanser. Det er tilstrekkelig at det står "kommunen", og ordet "kommunestyret" er nå strøket.

### **11.4 Retting i § 91 tredje ledd**

Denne bestemmelsen lød tidligere slik:

*"Kommunen kan avslå søknad om riving etter § 93, første ledd bokstav d inntil det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan for eiendommen, eller igangsettingstillatelse. Bestemmelsen i første punktum gjelder ikke forsvarers områder."*

Etter ordlyden ser det ut som kommunen kun hadde 3 alternative vilkår for å nekte riving, og at igangsettingstillatelse ikke kan kreves der det foreligger detaljplan. I Ot.prp. nr. 51 (1987-88) side 55 er det imidlertid forutsatt at kommunen også skal kunne kreve igangsettingstillatelse for riving selv om det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan. Dette har også blitt lagt til grunn av departementet i uttalelser.

Det er uheldig at en så klar ordlyd tilsidesettes av forarbeider, særlig så lenge det er på et område som innskrenker den private eiendomsretten utover ordlyden. Departementet antar at det skyldes en inkurie at loven tidligere ikke var utformet i samsvar med forarbeidene. Bestemmelsen er derfor endret i tråd med forarbeidene. Endringen er kun av lovteknisk art, og skal ikke føre til endringer i gjeldende rett.

### **11.5 Retting i § 93 første ledd bokstav a**

I Ot.prp. nr. 39 (1993-94) side 19, 21 og 107 flg. foreslo departementet å fjerne meldingsordningen. En type melding dette omfattet var melding etter § 85, som gjelder midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Slike tiltak ble i stedet foreslått gjort

søknadspliktige. Departementet foreslo derfor følgende ordlyd i § 93 første ledd bokstav a:

*Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av varig, midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg.*

Ved behandlingen av proposisjonen i Stortinget ble det flertall for å beholde meldingssystemet. Ordlyden i forslag til § 93 første ledd bokstav a ble imidlertid ikke justert som følge av dette. Dette har resultert i at midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg etter endringene i 1995 fremsto både som søknads- og meldepliktig. Bestemmelsen er rettet ved at ordet "midlertidig" tas ut, slik at det ikke lenger skal være tvil om at tiltak som nevnt kun er meldepliktige. Endringen er kun av lovteknisk art og det er ikke ment å føre til endringer i gjeldende rett.

## **12. IKRAFTTREDELSE OG OVERGANGSBESTEMMELSER**

Det er bestemt i lovvedtaket pkt. II at lovendringene trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer, dvs. fra 1. juli 2003, jf. kongelig resolusjon 25. april 2003.

Reglene om tidsfrister i saksbehandlingen får virkning for saker som kommer inn til kommunen etter at lovendringene er trådt i kraft. Det er en forutsetning for at fristene skal begynne å løpe at sakene er klare til behandling. For mer detaljerte regler om dette vises til lovvedtaket pkt. II.

Overgangsbestemmelsene medfører at de nye tidsfristene ikke får virkning for saker som er kommet inn til kommunen før lovendringene trer i kraft. Departementet vil likevel oppfordre kommunene til å behandle også disse sakene ut fra når de kommer inn til kommunen. En minner om forvaltningsloven § 11 a om at en sak skal forberedes og avgjøres uten ugrunnet opphold. Det er ikke meningen at de nye saksbehandlingsfristene skal forsinke behandlingen av tidligere innkomne saker.

## Vedlegg: plan- og bygningsloven

**VEDTATT: 14.06.1985 nr. 77**

### **Plan- og bygningsloven – pbl.**

Ajourført med endringer, senest ved lover 25 april 2003 nr. 26 og 9 mai 2003 nr. 32 fra 01.07.2003.

#### Kap. I. Alminnelige bestemmelser.

##### § 1. *Virkeområde*

Når ikke annet er bestemt i eller i medhold av lov, gjelder loven for hele landet herunder vassdrag. For sjøområder gjelder loven ut til grunnlinjene. Kongen kan for enkelte sjøområder fastsette virkeområdet lengre inn enn grunnlinjene.

Rørledninger i sjø for transport av petroleum omfattes likevel ikke av loven.

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

Endret ved lov 21 april 1989 nr. 17.

##### § 2. *Formål*

Planlegging etter loven skal legge til rette for samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, utbygging, samt å sikre estetiske hensyn.

Gjennom planlegging og ved særskilte krav til det enkelte byggetiltak skal loven legge til rette for at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gagn for den enkelte og samfunnet.

Ved planlegging etter loven her skal det spesielt legges til rette for å sikre barn gode oppvekstvilkår.

Endret ved lover 21 april 1989 nr. 17, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

##### § 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, VI, VII, VII-a, X, XVI, XVIII, XIX, XX og XXI 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 første ledd eller 66 nr. 1 eller gjøres endringer i de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av §§ 81, 82 og 84.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

##### § 4. *Fastsetting av vedtekt*

Vedtekt gis av kommunestyret selv. Endring i eller oppheving av vedtekt skjer på samme måte.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

##### § 5. *Kart og stedfestet informasjon*

Kommunen skal sørge for at det foreligger et oppdatert offentlig kartgrunnlag

#### § 4. *Fastsetting av vedtekt*

Vedtekt gis av kommunestyret selv. Endring i eller oppheving av vedtekt skjer på samme måte.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 5. *Kart og stedfestet informasjon*

Kommunen skal sørge for at det foreligger et oppdatert offentlig kartgrunnlag for de formål som omhandles i loven, bl.a. for å utarbeide kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og situasjonsplaner. Staten skal stille til rådighet nasjonale kartdata for alle kommuner.

Kartgrunnlaget skal også kunne nyttes til andre offentlige og private formål.

Kommunen kan kreve at den som fremmer konsekvensutredning, planforslag eller søknad om tiltak, utarbeider kart, når dette er nødvendig for å ta stilling til utredningen, forslaget eller søknaden. Kommunen kan i samsvar med forskrift etter fjerde ledd gi bestemmelser eller fatte vedtak om krav til teknisk utforming og innhold, herunder i større saker kreve at data leveres i digital form. Kommunen kan innarbeide slike kart i det offentlige kartgrunnlaget.

Departementet kan i forskrift gi regler om kart og stedfestet informasjon, herunder krav til innhold, utforming, kvalitet, rapportering, oppdatering og lagring.

Kongen kan bestemme at det skal iverksettes landsomfattende eller lokale prosjekter for å samle, kontrollere, revidere eller supplere plan- og byggesaksinformasjon og det offentlige kartgrunnlaget. Kongen kan pålegge offentlige organer å gi de opplysninger som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet.

Opphevet ved lov 11 juni 1993 nr. 85, tilføyd igjen ved lov 9 mai 2003 nr. 32 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 9 mai 2003 nr. 564).

#### § 6. *Forskrift*

Departementet kan gi forskrifter til gjennomføring og utfylling av bestemmelsene i denne loven, herunder om tidsfrister for de enkelte deler av saksforberedelsen og behandlingen av plan- og byggesaker, om klagebehandling og om virkninger av fristoverskridelse. Departementet kan i forskrift også fastsette unntak fra reglene om tidsfrister.

Endret ved lov 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 7. *Dispensasjon*

Når særlige grunner foreligger, kan kommunen, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt eller forskrift. Myndigheten til å gjøre vedtak om dispensasjon fra arealdel til kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan, er med mindre annet er bestemt i vedkommende plan, lagt til det faste utvalget for plansaker etter denne lovs § 9-1. Vilkårene for å dispensere fra planer eller planbestemmelser som nevnt i punktet foran, er de samme som etter første komma i første punktum. Det faste utvalg for plansaker er videre dispensasjonsmyndighet etter §§ 17-2, 23 og 33 i loven her. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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

Før det gjøres vedtak, skal naboer og gjenboere varsles på den måten som nevnt i § 94 nr. 3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når

dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter § 93 eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Ved dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, bebyggelsesplan eller fra denne lovs §§ 17-2 og 23, skal fylkeskommunen og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt høve til å uttale seg før dispensasjon gis.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 8. *Delegasjon av kommunestyrets myndighet*

Kommunestyrets myndighet og oppgaver etter §§ 4, 9-1, 20-5, 27-1, 27-2, 27-3, 28-2, 30, 35 nr. 2, 36, 37, 69 nr. 4, 109 og 118 kan ikke delegeres.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85.

### Kap. II. Plan og bygningsmyndighetene.

#### § 9-1. *Planleggingsmyndigheter i kommunen*

Kommunestyret skal ha ansvaret for og ledelsen av kommuneplanleggingen og arbeidet med reguleringsplaner i kommunen. I hver kommune skal det være et fast utvalg for plansaker. I kommuner med parlamentarisk styreform, jf kommuneloven kapittel 3, kan kommunestyret selv legge utvalgets funksjoner til kommunerådet. Kommuneloven § 31 nr. 6 kommer ikke til anvendelse når kommunerådet behandler saker som etter loven her er lagt til det faste utvalget for plansaker. Kommunestyret skal peke ut en etatsjef eller annen tjenestemann som skal ha særlig ansvar for å ivareta barns interesser når det faste utvalget etter denne paragraf utarbeider og behandler forslag til planer.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 16 april 1999 nr. 18 (i kraft 1 juli 1999 iflg. res. 16 april 1999 nr. 388).

#### § 9-2. *Planadministrasjonen i kommunen*

Lederen av kommunens administrasjon skal ha det administrative ansvar for kommunens planleggingsoppgaver etter loven.

#### § 9-3. *Samarbeidsplikt for andre offentlige organer*

Organer som har oppgaver vedrørende ressursutnyttning, vernetiltak, utbygging eller sosial og kulturell utvikling innenfor kommunens område, skal gi kommunen nødvendig hjelp i planleggingsarbeidet.

Slike organer skal etter anmodning fra kommunen delta i rådgivende utvalg som kommunestyret oppretter til å fremme samarbeid om planleggingsvirksomheten.

Etter at kommunen og vedkommende organ har uttalt seg, kan departementet frita fylkeskommunalt eller statlig organ fra å delta i slike samarbeidsutvalg.

Endret ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 9-4. *Samarbeid mellom Statens vegvesen, fylkeskommunen og kommunen om planlegging av riks- og fylkesveger*

Statens vegvesen kan utarbeide og fremme utkast til oversiktsplaner, herunder vegutredninger, etter kap. V og VI og regulerings- og bebyggelsesplan etter kap. VII. Beslutning om å legge slike planer ut til offentlig ettersyn kan gjøres av Statens vegvesen. Kommunen skal holdes orientert om planarbeidet.

Departementet kan gi nærmere bestemmelser om vegplanlegging, herunder vegutredning, jfr. § 6.

Fylkeskommunen og kommunen plikter å gi planforslag fra Statens vegvesen en så rask behandling som mulig.

Tilføyd ved lov 21 april 1989 nr. 17.

#### § 10-1. *Kommunens oppgaver og samarbeidsplikt*

Kommunen skal utføre de gjøremål som er lagt til den i denne lov, forskrift og vedtekt, og føre tilsyn med at plan- og bygningslovgivningen holdes i kommunen.

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

Endret ved lov 11 juni 1993 nr. 85.

§ 10–2. (Opphevet ved lov 11 juni 1993 nr. 85.)

§ 10–3. (Opphevet ved lov 5 juni 1987 nr. 25.)

§ 11–1. (Opphevet ved lov 11 juni 1993 nr. 85.)

§ 11–2. (Opphevet ved lov 11 juni 1993 nr. 85.)

§ 12–1. *Øverste planleggingsmyndighet i fylkeskommunen*

Fylkestinget skal ha ansvaret for og ledelsen av arbeidet med fylkesplaner. Fylkestingets myndighet til å vedta fylkesplaner kan ikke overføres til annet organ.

Endret ved lov 11 juni 1993 nr. 85.

§ 12–2. *Planadministrasjonen i fylkeskommunen*

Fylkesrådmannen skal ha det administrative ansvar for fylkeskommunens oppgaver etter loven.

Enhver fylkeskommune skal ha en fagkyndig planleggings- og utbyggingsadministrasjon for utarbeiding og behandling av planer og planfaglig veiledningsvirksomhet etter loven.

Endret ved lov 11 juni 1993 nr. 85.

§ 12–3. *Samarbeidsplikt for andre offentlige organer*

Organer som har oppgaver vedrørende ressursutnyttning, vernetiltak, utbygging og kulturell eller sosial utvikling innenfor fylkets område, skal gi fylkeskommunen nødvendig hjelp i planleggingsarbeidet. Fylkesmannen skal føre tilsyn med at statlige organer oppfyller sin plikt til å yte bistand.

Slike organer skal etter anmodning fra fylkeskommunen delta i rådgivende utvalg som fylkeskommunen oppretter til å fremme samarbeid om planleggingsvirksomheten.

Etter at fylkeskommunen og vedkommende organ har uttalt seg, kan Kongen frita kommunalt eller statlig organ fra å delta i slike samarbeidsutvalg.

Fylkeskommunen skal så langt det er mulig gi kommuner hjelp og veiledning med deres gjøremål etter denne loven.

Endret ved lov 11 juni 1993 nr. 85.

§ 13. *Statlige planleggings- og bygningsmyndigheter*

Kongen har ansvaret for og ledelsen av planleggingsvirksomheten på riksnivå.

Departementet skal ha det administrative hovedansvar for statens planleggingsoppgaver etter loven, og skal arbeide for at de vedtak som treffes på riksnivå blir fulgt opp i den fylkeskommunale og kommunale planlegging.

Departementet er også den sentrale bygningsmyndighet.

Departementet kan overføre myndighet som det er tillagt i eller i medhold av loven til fylkesmannen. Videre kan departementet som statlig bygningsmyndighet overføre tekniske kontroll- og godkjenningsoppgaver til annen offentlig eller privat fagkyndig. Myndighet til å gi forskrifter kan departementet likevel ikke overføre videre. Bestemmelsen i § 12–3 siste ledd gjelder tilsvarende for fylkesmannen.

Endret ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

§ 14. *Fordeling av og samarbeid om planleggingsoppgavene*

Om fordelingen av planleggingsoppgavene mellom kommunene, fylkeskommunene og staten gjelder bestemmelsene i lovens kapitler IV–VII.

Oppstår det tvil og det ikke lykkes å oppnå enighet om oppgavefordelingen mellom vedkommende planleggingsorganer, avgjøres spørsmålet av Kongen.

Planleggingsmyndighetene i stat, fylkeskommuner og kommuner skal samarbeide om innhenting, bearbeiding og utveksling av informasjon som anses å ha vesentlig betydning for planleggings- og opplysningsvirksomheten etter loven. Departementet kan gi nærmere regler for gjennomføringen av dette samarbeidet.

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

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

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

Departementet er klageinstans for vedtak etter denne lov.

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

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

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

### Kap. III. Samråd, offentlighet og informasjon.

#### § 16. *Samråd, offentlighet og informasjon*

Planleggingsmyndighetene i stat, fylkeskommune og kommune skal fra et tidlig tidspunkt i planleggingsarbeidet drive en aktiv opplysningsvirksomhet overfor offentligheten om planleggingsvirksomheten etter loven. Berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen.

Ved kunngjøring av planutkast etter §§ 18, 20-5 og 27-1 skal det gjøres oppmerksom på om det foreligger alternative utkast til planen i medhold av denne lov som ikke har vært eller vil bli kunngjort. Det skal i tilfelle også opplyses at de er tilgjengelige på planmyndighetenes kontor.

Enhver har hos vedkommende myndighet rett til å gjøre seg kjent med alternative utkast til planer som nevnt i annet ledd og med de dokumenter som ligger til grunn for planutkastene med de unntak som følger av offentlighetslovens §§ 5a eller 6.

Endret ved lov 20 juni 1986 nr. 37.

### Kap. IV. Planlegging på riksnivå.

#### § 17-1. *Rikspolitiske bestemmelser*

Kongen kan stille opp generelle mål og rammer og gi retningslinjer for den fysiske, økonomiske og sosiale utvikling i fylker og kommuner som skal legges til grunn for planleggingen etter denne lov.

Når det er nødvendig for å ivareta nasjonale eller regionale interesser, kan Kongen etter samråd med de berørte kommuner og fylkeskommuner for et tidsrom av inntil 10 år nedlegge forbud mot at det innenfor nærmere avgrensede geografiske områder blir iverksatt særskilt angitte bygge- eller anleggstiltak uten samtykke av departementet, eller bestemme at slike tiltak uten slikt samtykke bare



kan iverksettes i samsvar med arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan. Kongen kan forlenge forbudet med 5 år av gangen.

Før vedtak som nevnt i annet ledd fattes, skal forslag til bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn i de berørte kommuner i samsvar med bestemmelsene i § 27–1.

#### § 17–2. *Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen*

Bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning kan ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann og kan heller ikke endres vesentlig. Forbudet gjelder også deling, herunder salg eller bortleie av ubebygd del (parsell eller tomt) av eiendom.

Bestemmelsen i første ledd gjelder ikke i tettbygd strøk eller i områder som omfattes av reguleringsplan eller strandplan. Det samme gjelder område som i arealdelen av kommuneplanen er lagt ut til byggeområder og områder for råstoffutvinning. Bestemmelsen gjelder heller ikke tiltak som er i samsvar med bestemmelser gitt i medhold av § 20–4 annet ledd punkt c. Fylkesmannen avgjør i tvilstilfelle om et område skal anses som tettbygd strøk.

Bestemmelse i første ledd gjelder heller ikke:

1. bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig for forsvaret, i landbruket, tamreindriften, fløtingen, fangst- og fiskerinæringen, for vannforsyningen, avløpsanlegg, kraft- og reguleringsanlegg, den alminnelige samferdsel, bergverksdrift eller drift på andre ikke mutbare mineraliske forekomster enn grus, sand og leire, og fradeling, salg eller bortleie av ubebygd del av eiendom til slik næringsvirksomhet,
2. badeanlegg m.v. og toalettanlegg på friluftsområde som er åpent for allmennheten og bygning m.v. for naturvernformål i område som er fredet eller vernet i medhold av naturvernloven,
3. bygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst.

#### § 18. *Statlig reguleringsplan og arealdel av kommuneplan*

Når gjennomføringen av viktige statlige eller fylkeskommunale utbyggings-, anleggs- eller vernetiltak gjør det nødvendig, eller når andre samfunnsmessige hensyn tilsier det, kan departementet henstille til vedkommende kommune å utarbeide og vedta reguleringsplan eller arealdel av kommuneplan, eller selv gjøre det.

Lovens bestemmelser om reguleringsplan og arealdelen av kommuneplanen får tilsvarende anvendelse på planer som utarbeides i medhold av første ledd. Departementet trer i stedet for kommunestyret når det gjelder instruksjonsmyndighet overfor det faste utvalg for plansaker.

Endret ved lov 11 juni 1993 nr. 85.

### Kap. V. Fylkesplanlegging.

#### § 19–1. *Fylkesplanlegging*

Fylkeskommunen skal sørge for at det innen fylkets område utføres en løpende fylkesplanlegging.

Departementet skal føre tilsyn med at plikten til løpende fylkesplanlegging blir oppfylt.

Fylkesplanleggingen skal samordne statens, fylkeskommunens og hovedtrekkene i kommunens fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle virksomhet i fylket.

I hvert fylke skal fylkeskommunen utarbeide fylkesplan. Fylkesplanen består av mål og langsiktige retningslinjer for utviklingen i fylket og et samordnet handlingsprogram for de statlige og fylkeskommunale sektorer virksomhet som angir hvordan målene skal oppfylles. Handlingsprogrammet skal også omfatte de kommunale sektorer for så vidt angår spørsmål som er av vesentlig betydning for

fylket eller større deler av det.

I planen fastlegges også retningslinjer for bruken av arealer og naturressurser i fylket når det gjelder spørsmål som får vesentlige virkninger ut over grensene for en kommune eller som den enkelte kommune ikke kan løse innenfor sitt område og som må ses i sammenheng for flere kommuner i fylket.

Når det er hensiktsmessig, kan det utarbeides fylkesplan for bestemte virksomhetsområder eller grupper av tiltak fylkesplanleggingen omfatter og for deler av fylket.

Planleggingen skal bygge på de økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring.

#### § 19-2. Plansamarbeid mellom fylker

Departementet kan gi bestemmelser om samarbeid mellom to eller flere fylkeskommuner om fylkesplanleggingen. Oslo kommune likestilles i denne forbindelse med en fylkeskommune. Herunder kan departementet gi bestemmelser om opprettelse av nødvendige samarbeidsorganer, om hvilke oppgaver samarbeidet skal gjelde og om hvilket geografisk område det skal omfatte. Før slike bestemmelser gis, skal vedkommende fylkeskommuner ha hatt høve til å uttale seg.

#### § 19-3. Organisering av fylkesplanarbeidet

Fylkeskommunen organiserer fylkesplanarbeidet i samsvar med reglene i §§ 12-1, 12-2 og 12-3. Den oppretter de utvalg og treffer de tiltak som finnes nødvendig for samordning, samarbeid og samråd etter § 16, og sørger for at utkast til fylkesplan, herunder fornying og endring av planen, blir fremmet i rett tid. Fylkesmannen skal føre tilsyn med at statlige organer oppfyller sin plikt til å yte bistand, jfr. § 12-3.

Fylkeskommunen skal ha et løpende samarbeid med kommunene i fylket, og med offentlige organer og private organisasjoner og andre som har særlig interesse i fylkesplanarbeidet.

#### § 19-4. Fylkesplanbehandlingen

Tidligst mulig under utarbeidelsen av planforslaget skal fylkeskommunen gjøre kjent forslag til mål for utviklingen i fylket og hovedpunktene i forslag til langsiktige retningslinjer for sektorenes planlegging og handlingsprogram. Forslagene skal legges frem i en slik form at de er egnet til å gi grunnlag for en offentlig debatt og skal kunngjøres på hensiktsmessig måte.

Utkast til fylkesplan sendes til uttalelse til fylkesmannen, kommunene samt til offentlige organer og organisasjoner m.v. som blir berørt av utkastet. Det kan settes en frist for å avgi uttalelse som ikke må være kortere enn 30 dager.

Fylkesplanen skal, når den er vedtatt av fylkestinget, legges frem for Kongen til godkjenning. I samband med godkjenningen kan Kongen fastsette slike endringer i planen som finnes påkrevd ut fra hensynet til rikspolitiske interesser.

Endret ved lov 11 juni 1993 nr. 85.

#### § 19-5. Revisjon

Fylkestinget bør minst hvert annet år vurdere planens forutsetninger og gjennomføring, og eventuelt foreta nødvendige endringer. Vesentlige endringer og tilføyelser som berører statlige og kommunale interesser, skal meldes til departementet, som avgjør om planen helt eller delvis skal tas opp til ny behandling.

Fylkestinget skal foreta ny planbehandling minst en gang i hver valgperiode. Bestemmelsene i §§ 19-1 til 19-4 gjelder tilsvarende.

Departementet kan gi pålegg om endring av fylkesplaner.

#### § 19-6. Fylkesplanens virkninger

Fylkesplanen skal legges til grunn for fylkeskommunal virksomhet og være retningsgivende for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i fylket.

Dersom det innen de statlige virksomhetsfelter blir aktuelt å fravike

fylkesplanens forutsetninger, skal vedkommende statsorgan ta spørsmålet opp med fylkeskommunens planleggingsmyndigheter. Slike spørsmål bør staten så langt det er mulig ta opp så tidlig at nye eller endrede løsninger kan tas med ved den regelmessige behandling av fylkesplanen, jfr. § 19-5.

## Kap. VI. Kommuneplanlegging.

### § 20-1. *Kommunalplanlegging*

Kommunene skal utføre en løpende kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utvikling innenfor sine områder.

I hver kommune skal det utarbeides en kommuneplan. Planen skal inneholde en langsiktig og en kortsiktig del. Den langsiktige del omfatter:

- mål for utviklingen i kommunen, retningslinjer for sektorenes planlegging og en arealdel for forvaltningen av arealer og andre naturressurser.

Den kortsiktige del omfatter:

- samordnet handlingsprogram for sektorenes virksomhet de nærmeste år.

Kommuneplanleggingen skal bygge på de økonomiske og øvrige ressursmessige forutsetninger for gjennomføring.

Det kan utarbeides arealplan og handlingsprogram for del av kommunen og handlingsprogram for bestemte virksomhetsområder.

Minst en gang i løpet av hver valgperiode skal kommunestyret vurdere kommuneplanen samlet, herunder om det er nødvendig å foreta endringer i den.

Departementet skal føre tilsyn med at plikten til løpende kommuneplanlegging blir overholdt.

Endret ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

### § 20-2. *Organisering av kommuneplanarbeidet*

Kommunen organiserer kommuneplanarbeidet i samsvar med reglene i §§ 9-1, 9-2 og 9-3. Den oppretter de utvalg og treffer de tiltak som synes nødvendig for samordning, samarbeid og samråd etter § 16. Fylkeskommunen skal så langt det er mulig gi kommunen planfaglig hjelp og rettledning.

Kommunen skal på et tidlig tidspunkt under forberedelsen søke samarbeid med offentlige myndigheter, organisasjoner m.v. som har særlige interesser i kommuneplanarbeidet.

Endret ved lov 11 juni 1993 nr. 85.

### § 20-3. *Interkommunalt plansamarbeid*

Departementet kan gi nærmere bestemmelser om interkommunalt plansamarbeid. Herunder kan departementet gi bestemmelser om oppretting av de nødvendige samarbeidsorganer, om hvilke oppgaver samarbeidet skal gjelde og om hvilket geografisk område det skal omfatte. Før slike bestemmelser gis, skal vedkommende kommuner ha høve til å uttale seg.

### § 20-4. *Arealdelen av kommuneplan*

Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi:

1. Bygeområder.
2. Landbruks-, natur- og friluftsområder.
3. Områder for råstoffutvinning.
4. Andre områder som er båndlagt eller skal båndlegges for nærmere angitte formål i medhold av denne eller andre lover og områder for Forsvaret.
5. Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag, herunder ferdsel-, fiske-, akvakultur-, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon med en eller flere av de nevnte brukskategorier.
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

- a) For områder avsatt til utbyggingsformål, områder for råstoffutvinning og for områder langs vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan fastsettes at tiltak som nevnt i denne lovs §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke kan finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.
  - b) For områder avsatt til utbyggingsformål kan fastsettes at utbygging skal skje i bestemt rekkefølge, og at utbyggingen innenfor vedkommende områder ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang- og sykkelvegnett, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler og fritidshjem, m.v. er etablert. I tilknytning til utbyggingsområder og i landbruks-, natur- og friluftsområder der spredt utbygging er tillatt, kan det også fastsettes bestemmelser om tillatt byggehøyde, grad av utnyttning og andre former for styring av bygningers og anleggs størrelse, form m.v. Det kan også gis nærmere kriterier for lokalisering av ulik utbygging og arealbruk innen byggeområdene.
  - c) For områder nevnt i første ledd nr. 2 kan gis bestemmelser om omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse og ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring, og om fritidsbebyggelse, herunder stille krav om bebyggelsesplan.
  - d) For byggeområder og for landbruks-, natur- og friluftsområder der det er adgang til spredt utbygging av boliger, kan det stilles areal- og funksjonskrav til lekearealer og andre uteoppholdsarealer, herunder krav om samtidig ferdigstillelse av bolig og uteområde.
  - e) For hele kommunen eller deler av den kan fastsettes at oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke skal være tillatt.
  - f) For områder langs vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan fastsettes at det skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak.
  - g) For enkelte strekninger og enkelte tiltak på vegnettet kan fastsettes at det er tilstrekkelig at området inngår i bebyggelsesplan før anlegg settes i gang.
  - h) For nærmere angitte arealer kan fastsettes at angivelse av arealbruk etter første ledd ikke skal ha rettsvirkninger etter § 20–6 annet ledd. Planen vil i tilfelle heller ikke ha virkning etter § 20–6 tredje ledd.
- Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 21 april 1989 nr. 17, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 20–5. *Behandling av kommuneplanen*

I god tid før utkast til kommuneplan behandles i kommunestyret skal kommunen sørge for å gjøre de mest aktuelle spørsmål i kommuneplanarbeidet kjent på en måte den finner hensiktsmessig, slik at de kan bli gjenstand for offentlig debatt.

Utkast til kommuneplan sendes fylkeskommunen, berørte statlige organer og organisasjoner m.v. som har særlige interesser i planarbeidet til uttalelse og legges ut til offentlig ettersyn som fastsatt i § 27–1. Det kan settes en frist for å avgi uttalelse, som ikke må være kortere enn 30 dager. Saken legges deretter frem for kommunestyret til avgjørelse.

Reglene om medvirkning og offentlig ettersyn i første og annet ledd gjelder ikke ved rullering av kommunens samlede handlingsprogram.

Dersom innsigelse knytter seg til klart avgrensede deler av planen, kan kommunestyret likevel fastsette at planen for øvrig får rettsvirkning etter § 20–6.

Har fylkeskommunen, nabokommune eller berørte statlige fagmyndigheter hatt innsigelser til kommuneplanens arealdel, skal arealdelen etter vedtak i kommunestyret sendes departementet til godkjenning, dersom kommunestyret ikke har tatt hensyn til innsigelsene. Departementet avgjør om innsigelsene skal tas til følge. Departementet kan i den forbindelse gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd.

Når samlet kommuneplan, arealdel eller rullert handlingsprogram er vedtatt av kommunestyret med rettsvirkning, skal det sendes et eksemplar til departementet, fylkesmannen, fylkeskommunen og berørte statlige fagmyndigheter til orientering.

Selv om fylkeskommunen eller berørte statlige fagmyndigheter ikke har hatt innsigelser mot kommuneplanens arealdel, kan departementet, etter at kommunestyret er gitt høve til å uttale seg, foreta endringer i planen ut fra nasjonale interesser. Kommunen må være underrettet om at planen vil bli endret innen 3 måneder etter at departementet har mottatt den.

Når planen er endelig, skal den kunngjøres på hensiktsmessig måte i kommunen.

Kommunestyrets og departementets vedtak om å godkjenne eller endre kommuneplanens arealdel kan ikke påklages.

Reglene i denne paragraf gjelder tilsvarende for behandling av kommuneplanens arealdel eller handlingsprogram som omfatter deler av kommunen eller bestemte virksomhetsområder.

Ved revisjon av kommuneplanen eller av hovedelementene i slik plan alene gjelder bestemmelsene i denne paragraf og § 33 tilsvarende.

Endret ved lover 21 april 1989 nr. 17, 11 juni 1993 nr. 85 (endrer åttende ledd, skal være niende – i kraft 1 jan 1994).

#### § 20–6. *Virkninger av kommuneplanen*

Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen.

Tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen. For områder som skal båndlegges for nærmere angitte formål i medhold av denne eller andre lover, jfr. § 20–4 første ledd nr. 4, er virkningen av arealdelen begrenset til 4 år fra planen er vedtatt av kommunestyret. Departementet kan etter søknad fra kommunen forlenge virkningen med inntil 2 år.

Når ikke annet er bestemt, gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplan og bebyggelsesplan, men faller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 28 juni 1996 nr. 55 (i kraft 1 juli 1997).

#### § 21. *Innløsning*

Blir ubebygd eiendom eller større del av slik eiendom i arealdelen lagt ut til formål som nevnt i § 25 nr. 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder, og eiendommen innen 4 år ikke blir regulert eller utlagt til annet formål i arealdelen, kan grunneieren (festeren) kreve erstatning etter skjønn, eller at ekspropriasjon straks blir foretatt, hvis båndleggingen medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte. Er grunnen bebygd, har eieren/festeren samme krav når bebyggelsen er fjernet.

Endret ved lov 20 juni 1986 nr. 37.

### Kap. VII. Reguleringsplan.

#### § 22. *Definisjon*

Med reguleringsplan forstås i loven her en detaljplan med tilhørende bestemmelser som regulerer utnyttning og vern av grunn, vassdrag, sjøområder, bebyggelse og det ytre miljø i bestemte områder i en kommune innenfor den ramme §§ 25 og 26 angir.

En reguleringsplan kan omfatte ett eller flere av de formål og bestemmelser som er nevnt i §§ 25 og 26.

#### § 23. *Plikt til å utarbeide reguleringsplan – forholdet til overordnede planer*

1. Det skal utarbeides reguleringsplan for de områder i kommunen hvor det er

bestemt i arealdelen av kommuneplanen at utbygging m.v. bare kan skje etter slik plan og for områder hvor det skal gjennomføres større bygge- og anleggsarbeider. Tillatelse etter § 93 kan ikke gis for større bygge- og anleggsarbeider før det foreligger reguleringsplan.

Reguleringsplaner skal ellers utarbeides i den utstrekning det er nødvendig for å trygge gjennomføringen av oversiktsplanleggingen etter loven. Reguleringsplaner skal ikke gis større omfang enn at de kan gjennomføres innen rimelig tid.

2. Er bebyggelse ødelagt ved brann eller på annen måte, skal kommunen straks ta opp til behandling spørsmålet om det trengs regulering eller omregulering av området.

3. Rikspolitiske bestemmelser, fylkesplan og arealdelen av kommuneplanen skal være retningsgivende for utarbeiding av reguleringsplaner.

Endret ved lov 21 april 1989 nr. 17.

#### § 24. Forenklet reguleringsplan

For bestemte byggeområder kan reguleringsplan innskrenkes til reguleringsbestemmelser som fastlegger reguleringsformålet og graden av utnytting. Nærmere bestemmelser om beregningsmåten kan gis ved forskrift. Det kan stilles krav om at det for enkelte byggeområder utarbeides bebyggelsesplan etter § 28-2.

#### § 25. Reguleringsformål

I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

1. Bygeområder:

herunder områder for boliger med tilhørende anlegg, forretninger, kontorer, industri, fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus), samt områder for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitt formål, andre bygninger med særskilte angitte allmenntilleggsformål, herberger og bevertningssteder og for garasjeanlegg og bensinstasjoner.

2. Landbruksområder:

herunder områder for jord- og skogbruk, reindrift og gartnerier.

3. Offentlige trafikkområder:

Veger – med dette forstås i denne loven også gater med fortau, gangveger, sykkelveger, gatetun og plasser – bruer, kanaler, jernbaner, sporveger, rutebilstasjoner, parkeringsplasser, havner, flyplasser og andre trafikkinnetninger og nødvendige arealer for anlegg og sikring m.v. av trafikkområder.

4. Friområder:

Parker, turveger, leirplasser, anlegg for lek, idrett og sport og områder i sjøen for slik virksomhet.

5. Fareområder:

Områder for høyspenningsanlegg, skytebaner, ildsfarlig 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 bebygget eller bare skal utbygges på nærmere vilkår av hensyn til sikkerheten.

6. Spesialområder:

herunder områder for private veier, camping, områder for anlegg i grunnen, i vassdrag eller i sjøen, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, fiskebruk, områder for reindrift, friluftsområder som ikke går inn under nr. 4, parkbelte i industriområde, naturvernområder, klimavernsoner, vannforsyningskilder med nedslagsfelt, frisisiktsoner ved veg, restriksjonsområde rundt flyplass, og område og anlegg for drift av radionavigasjonsmidler utenfor flyplass, områder for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, grav- og urnelunder, vann- og avløpsanlegg, områder for bygging og drift av anlegg for energiproduksjon eller fjernvarme, taubane, fornøvelsespark, golfbane, steinbrudd og massetak samt andre områder for vesentlig terrenginngrep, anlegg for Televerket og øvingsområder med tilhørende anlegg for forsvaret og sivilforsvaret.

7. Fellesområder:

Felles avkjørsel og felles områder for parkering, felles lekeareal for barn, gårdsplass og annet fellesareal for flere eiendommer.

8. *Fornyelsesområder:*

Områder med tettbebyggelse som skal totalfornyes eller utbedres.

Det kan fastsettes flere reguleringsformål innenfor samme område eller i samme bygning. Reguleringsformålene friluftsområde og naturvernområde kan imidlertid ikke kombineres med reguleringsformålet landbruksområde. Det kan også fastsettes at område eller bygning etter en nærmere angitt tid eller når nærmere angitte vilkår er oppfylt, skal gå over fra ett reguleringsformål til et annet.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 18 april 1986 nr. 10, 21 april 1989 nr. 17, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 24 nov 2000 nr. 82 (i kraft 1 jan 2001 iflg. res. 24 nov 2000 nr. 1169).

§ 26. *Reguleringsbestemmelser*

Ved reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger i reguleringsområdet. Bestemmelsene kan sette vilkår for bruken eller forby former for bruk for å fremme eller sikre formålet med reguleringen. Det kan også påbys særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen. Det kan ikke fastsettes bestemmelser om vannføring eller vannstand.

Bestemmelser etter første ledd bør angi minste lekeareal pr. boenhet og nærmere regler for innhold og utforming av slike arealer.

Endret ved lover 21 april 1989 nr. 17, 24 nov 2000 nr. 82 (i kraft 1 jan 2001 iflg. res. 24 nov 2000 nr. 1169).

§ 27–1. *Utarbeiding av reguleringsplan*

1. Kommunestyret skal sørge for at det faste utvalget for plansaker lar utarbeide forslag til de reguleringsplaner som er påbudt etter § 23 og at planene tas opp til revisjon etter som forholdene gjør det påkrevet. Kommunestyret kan i dette øyemed gi det faste utvalget for plansaker de pålegg og generelle retningslinjer for arbeidet som trengs. Planene skal utarbeides av fagkyndige, og gis en entydig og forståelig form. På samme måte kan kommunestyret pålegge det faste utvalget for plansaker å la utarbeide reguleringsplan for områder som ikke går inn under reguleringsplikten i § 23, eller revidere slike planer.

Det faste utvalget for plansaker skal, når et område tas opp til regulering, sørge for at det blir kunngjort en melding om dette, som regel i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. I kunngjøringen skal det kort gjøres rede for påtenkte formål med reguleringen og hvilke følger den kan ventes å få for området. Så vidt mulig bør grunneiere og rettighetshavere (herunder leietakere) underrettes ved brev og få en rimelig frist for å uttale seg før det faste utvalget for plansaker eventuelt behandler reguleringsforslaget.

Ved regulering og omregulering av områder med eksisterende bebyggelse skal kommunen legge forholdene til rette for aktiv medvirkning fra de som bor i området eller driver næringsvirksomhet der.

Det faste utvalget for plansaker skal på et tidlig tidspunkt under forberedelsen søke samarbeid med offentlige myndigheter, organisasjoner m.v. som har særlig interesser i reguleringsarbeidet, jfr. §§ 9–3 og 16.

2. Når forslag til reguleringsplan er utarbeidet i samsvar med reglene i nr. 1, skal det legges frem for det faste utvalget for plansaker som avgjør om det skal legges ut til offentlig ettersyn. Kunngjøringen om offentlig ettersyn skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det området forslaget omfatter og skal gi en rimelig frist for merknader som ikke må settes kortere enn 30 dager. I mindre reguleringsaker kan det faste utvalget for plansaker likevel fastsette en kortere frist. Så vidt mulig bør grunneiere og rettighetshavere i området underrettes ved brev. Når fristen er ute, tar det faste utvalget for plansaker saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn. Det faste utvalget for plansaker skal underrettes dersom saken ikke er behandlet innen 24 uker etter beslutning om utleggelse til offentlig ettersyn.

Det faste utvalget for plansaker skal i samband med kunngjøring etter reglene i

første ledd legge saken frem for nabokommuner, fylkeskommunen og de statlige fagorganer som har særlige interesser i området med en rimelig frist for uttalelse. Innsigelse skal være sendt innen fristen.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 9 mai 2003 nr. 32 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 9 mai 2003 nr. 564).

#### § 27-2. *Reguleringsvedtak*

1. Når forslaget er ferdigbehandlet av det faste utvalget for plansaker selv, legges det frem for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Kommunestyret må treffe vedtak senest 12 uker etter at planforslaget var ferdigbehandlet av det faste utvalget for plansaker. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling, i tilfelle med retningslinjer for det videre arbeid.

2. Dersom det foreligger innsigelser mot planen fra fylkeskommunen, nabokommunene eller fra statlig fagmyndighet hvis saksområde blir berørt, må reguleringsplan som er vedtatt av kommunestyret sendes departementet som avgjør om planen skal stadfestes. Hvis departementet stadfester planen, kan det 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.

3. Kommunen skal kunngjøre planen straks den er vedtatt og i tilfelle stadfestet. Avtrykk av planen sendes til fylkeskommunen og departementet. Kunngjøringen skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det område planen omfatter og gi opplysninger om de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet ledd og § 42 annet ledd. Kommunen skal la vedtak om regulering til fornyelsesområder (§ 25 nr. 8) med rådgighetsinnskrenkningene etter § 31 nr. 4 tinglyses på de berørte eiendommer. Grunneiere og rettighetshavere i området bør så vidt mulig varsles særskilt ved brev. Brevet skal inneholde opplysninger om eventuell klageadgang etter § 27-3 (jfr. forvaltningslovens kap. VI) samt de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet og tredje ledd og § 42 annet ledd.

Finner departementet at reguleringsplan som er sluttbehandlet i kommunen strider mot nasjonale interesser, fylkesplan eller arealdelen av kommuneplanen, kan det – etter at kommunen er gitt høve til å uttale seg – av eget tiltak oppheve planen eller gjøre de endringer som finnes påkrevd. Departementets endringer må ikke medføre at planen endres i hovedtrekkene.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 9 mai 2003 nr. 32 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 9 mai 2003 nr. 564).

#### § 27-3. *Klage over reguleringsvedtak*

Departementets vedtak i regulerings saker kan ikke påklages.

Kommunestyrets endelige vedtak i regulerings saker kan etter denne lovs § 15 påklages til departementet. Klagen forelegges det faste utvalget for plansaker som – hvis det finner grunn til å ta klagen til følge – legger saken fram for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket, og ellers gir uttalelse og sender saken gjennom fylkesmannen til departementet.

Endret ved lov 11 juni 1993 nr. 85.

#### § 28-1. *Endring og oppheving av reguleringsplan*

1. For endring og oppheving av reguleringsplan gjelder §§ 27-1 og 27-2 tilsvarende.

2. Mindre vesentlige endringer i reguleringsplan kan gjøres av det faste utvalget for plansaker. Endringer som kan medføre økte utgifter for kommunen skal på forhånd legges frem for kommunestyret. For reguleringsplaner som gjelder riks- og fylkesveg kan mindre vesentlige endringer som følge av tekniske forhold i gjennomføringsperioden gjøres av regionvegkontoret.

3. Er tomteinnndeling ikke fastsatt i reguleringsplanen, kan den fastsettes av det faste utvalget for plansaker.

4. Før det gjøres vedtak etter nr. 2 eller nr. 3, skal eierne/festerne av



eiendommer som direkte berøres av vedtaket gis høve til å uttale seg.

Endret ved lover 21 april 1989 nr. 17, 11 juni 1993 nr. 85, 21 juni 2002 nr. 39 (i kraft 1 juli 2002 iflg. res. 21 juni 2002 nr. 576).

#### § 28-2. *Bebyggelsesplan*

Med bebyggelsesplan forstås i loven en plan vedtatt av det faste utvalget for plansaker selv, og som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger, anlegg og tilhørende utearealer innenfor et nærmere avgrenset område hvor det etter arealdelen av kommuneplan eller reguleringsplan er stilt krav om slik plan som grunnlag for utbygging.

I bebyggelsesplan kan det innenfor rammen av arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan og de formål som nevnt i § 25 foretas de utfyllinger og endringer i slike planer som finnes nødvendig for å gjennomføre utbyggingen.

For utarbeidelse av bebyggelsesplan gjelder bestemmelsene i § 27-1 nr. 1 annet, tredje og fjerde ledd. Når plan utarbeides av private gjelder § 30 tredje ledd tilsvarende.

Før forslag til bebyggelsesplan vedtas skal det legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i § 27-1 nr. 2. Medfører forslag til bebyggelsesplan annet enn mindre vesentlige endringer i forhold til arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan, skal det legges frem for nabokommuner, fylkeskommunen og statlig fagmyndighet som bestemt i § 27-1 nr. 2. Dersom det kommer innsigelser mot planen fra fylkeskommunen, nabokommunen eller statlig fagmyndighet hvis saksområde blir berørt, må planen sendes kommunestyret og behandles som reguleringsplan etter reglene i § 27-2 nr. 2.

Straks planen er vedtatt, skal kommunen kunngjøre den. Kunngjøringen skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det området planen omfatter og gi opplysninger om de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet ledd og § 42 annet ledd. Grunneiere og rettighetshavere i området bør så vidt mulig varsles særskilt ved brev. Brevet skal inneholde opplysninger om eventuell klageadgang etter paragrafens sjette ledd (jfr. forvaltningslovens kap. VI) samt de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet og tredje ledd og § 42 annet ledd.

Vedtaket av det faste utvalget for plansaker om bebyggelsesplan kan påklages til departementet etter denne lovs § 15.

§ 31 nr. 1 gjelder tilsvarende for bebyggelsesplan som er vedtatt av det faste utvalget for plansaker.

Ved endring av bebyggelsesplan gjelder bestemmelsene ovenfor tilsvarende.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 9 mai 2003 nr. 32 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 9 mai 2003 nr. 564).

#### § 29. *Samarbeid mellom kommuner og offentlige etater om regulering*

Når fylkeskommunale eller statlige myndigheter skal forberede tiltak som gjør det nødvendig eller ønskelig å foreta regulering eller omregulering, skal de tidlig under forberedelsen søke samråd med kommunen.

Kommunen kan i tilfelle overlate til vedkommende myndighet å utarbeide forslag til reguleringsplan og foreta kunngjøringer i medhold av § 27-1 nr. 1 annet ledd og nr. 2.

Twistesporsmål mellom kommunen og fylkeskommunen om reguleringen avgjøres av departementet som i tilfelle kan gi de nødvendige pålegg om regulering, jfr. § 18. Tvist om statlige tiltak tas opp etter § 18.

#### § 30. *Private forslag om regulering*

Grunneiere, rettighetshavere eller andre interesserte som ønsker å la utarbeide reguleringsplan bør før planlegging settes i gang forelegge reguleringsspørsmålet for det faste utvalget for plansaker. Det faste utvalget for plansaker kan gi råd om planen bør utarbeides og kan bistå i planarbeidet.

Når det kommer inn private reguleringsforslag, skal det faste utvalget for plansaker selv snarest mulig og innen 12 uker behandle forslaget. Forslagsstiller og kommunen kan avtale en annen frist. Finner ikke det faste utvalget for plansaker selv grunn til å fremme reguleringsforslag for området, skal

forslagsstilleren underrettes ved brev. Omfatter forslaget uregulert område eller innebærer det en vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan, kan forslagsstilleren kreve at reguleringsspørsmålet skal forelegges kommunestyret.

For private reguleringsforslag gjelder bestemmelsen i § 27-1 nr. 1 annet ledd tilsvarende. Plikten til kunngjøring og underretning etter § 27-1 nr. 1 annet ledd påhviler den som lar utarbeide reguleringsplanen.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 9 mai 2003 nr. 32 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 9 mai 2003 nr. 564).

### § 31. *Virkninger av reguleringsplan*

1. Endelig reguleringsplan er straks bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område. Grunnen kan heller ikke på annen måte tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen.

Kommunestyrets vedtak etter § 27-2 nr. 1 er straks bindende hvis det er gyldig uten departementets stadfesting etter § 27-2 nr. 2. Det faste utvalget for plansaker vedtak etter § 28-1 nr. 2 og 3 er straks bindende.

2. Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter § 35 nr. 1 og 2 bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 27-2 nr. 3.

For områder regulert til fornyelse (§ 25 nr. 8) bortfaller ekspropriasjonsretten og rådighetsinnskrenkningene etter nr. 4 for de eiendommer som kommunestyret, eller eksproprianten etter § 35 nr. 6, ikke har begjært skjønn for innen 5 år.

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

4. Fra den tid vedtak om regulering til fornyelsesområde (§ 25 nr. 8) er gjort kjent i samsvar med § 27-2 nr. 3 kan grunneier (rettighetshaver) innenfor området ikke gjøre rett gjeldende i henhold til planen. Fra samme tid skal reglene om innskrenkninger i rådighetsretten etter § 28 i lov 23. oktober 1959 om oreigning av fast eiendom gjelde tilsvarende for grunneiere (rettighetshavere) innenfor fornyelsesområdet.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 28 juni 1996 nr. 55 (i kraft 1 juli 1997).

### § 32. *Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan*

1. Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan ved bestemmelser 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. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern §§ 20, 20 b og 20 c.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 27-2 nr. 3, eller vedtak etter § 28-1 nr. 2 er gjort kjent eller bebyggelsesplan er kunngjort etter § 28-2 femte ledd.

Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av departementet eller av kommunen i medhold av § 18, skal når ikke annet er bestemt betales av staten.

2. Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan eller bebyggelsesplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere (festere) ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning 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 lovens kap. IX som følge av eiendommens utnyttning.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier (fester) av eiendom som gis bedre utnyttning, kan kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan eller bebyggelsesplan foreligger. Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst 3 måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.

Endret ved lov 20 juni 1986 nr. 37.

### § 33. *Midlertidig forbud mot deling og byggearbeid*

Finner det faste utvalget for plansaker selv at et område bør reguleres eller omreguleres, kan utvalget bestemme at tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke settes i gang før reguleringsplanen er endelig avgjort. Det samme gjelder andre tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planlegging eller gjennomføring av planen.

Det faste utvalget for plansaker kan samtykke i at en eiendom blir delt eller et arbeid utført, hvis det etter utvalgets skjønn ikke vil vanskeliggjøre den nye regulering.

Gjelder den påtenkte regulering fornyelsesformål (§ 25 nr. 8), kan utvalget også bestemme at grunneier (rettighetshaver) ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom innenfor fornyelsesområdet på en måte som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av planen. Utvalget skal la slikt vedtak tinglyse på de berørte eiendommer.

Er reguleringsplanen ikke endelig avgjort senest 2 år etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort og tinglyst vedtak etter tredje ledd skal slettes. Tidligere innsendte forslag til deling og søknader om byggetillatelse tas straks opp til behandling og avgjørelse. Det faste utvalget for plansaker selv kan i tilfelle fastsette tomtegrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og areal.

Departementet kan i særlige tilfeller forlenge fristen. Søknad om forlengelse må angi ønsket fristforlengelse og være avgitt til postoperatør eller telegraf eller til offentlig tjenestemann som har fullmakt til å ta imot søknaden, innen fristens utløp. Er det søkt om forlengelse av fristen, gjelder forbudet inntil saken er avgjort.

Ved fristforlengelse kan departementet bestemme at berørte grunneiere, straks eller fra et bestemt tidspunkt, gis rett til å kreve innløsning som om eiendommen – eller den del av eiendommen som berøres av byggeforbudet – var blitt regulert til formål som nevnt i § 25 nr. 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Bestemmelsene i § 42 gis tilsvarende anvendelse.

I forbindelse med planlegging etter § 17–1 annet ledd og § 18 og for øvrig når særlige grunner foreligger kan departementet treffe vedtak som nevnt i første ledd. Bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 16 og 27 første og annet ledd gjelder i så fall tilsvarende i forhold til vedkommende kommune.

Bestemmelsene gjelder tilsvarende ved revisjon av kommuneplanens arealdel, jfr. § 20–5 siste ledd.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 28 juni 1996 nr. 55 (i kraft 1 juli 1997), 9 jan 1998 nr. 5, 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

## Kap. VII–a. Konsekvensutredninger.

Tilføyd ved lov 16 juni 1989 nr. 81.

### § 33–1. *Formålet med konsekvensutredning*

Formålet med en konsekvensutredning er å klargjøre virkninger av tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser eller samfunn. Konsekvensutredninger skal sikre at disse virkningene blir tatt i betraktning under planleggingen av tiltaket og når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke

vilkår, tiltaket kan gjennomføres.

Tilføyd ved lov 16 juni 1989 nr. 81, endret ved lov 4 aug 1995 nr. 54 (i kraft 1 jan 1997).

#### § 33-2. *Plikt til å foreta konsekvensutredning*

Utredningsplikt etter bestemmelsene i dette kapittel foreligger for nærmere bestemte tiltak, herunder endring i eksisterende tiltak, som kan få vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser eller samfunn og som er avhengig av offentlig tillatelse. Utredningsplikten pålegger tiltakshaver.

Kongen fastsetter i forskrift

- a) hvilke tiltak som alltid skal konsekvensutredes, og
- b) hvilke tiltak som etter en konkret vurdering kan kreves konsekvensutredet, og kriterier som skal legges til grunn for avgjørelsen av om det skal kreves konsekvensutredning.

For tiltak som hører inn under annet ledd punkt b) kan Kongen fastsette forskrifter om hvilke opplysninger tiltakshaver må legge fram for den ansvarlige myndigheten, og om offentliggjøring av den ansvarlige myndighetens beslutning.

Departementet kan i det enkelte tilfelle også bestemme at det skal utarbeides konsekvensutredning for mindre eller andre tiltak, dersom tiltaket kan få vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser eller samfunn, eller når konsekvensene vurderes som særlig usikre eller omstridte. Frist til å klage er i slike tilfeller tre uker fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er kommet fram til tiltakshaver.

Utredningsplikt etter dette kapittel fritar ikke fra utredningsplikt etter annen lovgivning.

Tilføyd ved lov 16 juni 1989 nr. 81, endret ved lov 4 aug 1995 nr. 54 (i kraft 1 jan 1997).

#### § 33-3. *Melding med forslag til utredningsprogram*

En tiltakshaver skal tidligst mulig under forberedelsen av et tiltak sende melding med forslag til utredningsprogram for tiltaket dersom tiltaket går inn under forskriftene etter § 33-2 annet ledd punkt a). Dersom konsekvensutredning blir pålagt utarbeidet i medhold av forskriftene etter § 33-2 annet ledd punkt b) eller fjerde ledd, skal melding med forslag til utredningsprogram sendes tidligst mulig etter at ansvarlig myndighet har gitt pålegget.

Tiltakshaveren sender meldingen til ansvarlig myndighet. Myndigheten sender meldingen til uttalelse til berørte myndigheter og interesseorganisasjoner og legger den samtidig ut til offentlig ettersyn i kommunen(e) hvor tiltaket søkes etablert. Høringsuttalelsene og andre opplysninger som fremkommer under høringen gjøres kjent for tiltakshaver.

I tilfelle det utarbeides plan etter plan- og bygningsloven for tiltaket, bør meldingen sendes til uttalelse og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med at oppstart i planarbeidet blir gjort kjent etter §§ 19-4 første ledd eller 20-5 første ledd eller når det gjelder private tiltakshavere kunngjort etter § 27-1 nr. 1 annet ledd.

Kongen kan i forskrift gi nærmere regler om meldingens innhold.

Tilføyd ved lov 16 juni 1989 nr. 81, endret ved lover 15 juni 1990 nr. 32, 4 aug 1995 nr. 54 (i kraft 1 jan 1997).

#### § 33-4. *Fastsattelse av utredningsprogram*

For tiltak som skal konsekvensutredes fastsetter den ansvarlige myndighet et utredningsprogram på grunnlag av meldingen og uttalelsene til denne.

Fastsatt utredningsprogram skal sendes tiltakshaver med kopi til dem som har avgitt uttalelse til meldingen.

Tilføyd ved lov 16 juni 1989 nr. 81, endret ved lov 4 aug 1995 nr. 54 (i kraft 1 jan 1997).

#### § 33-5. *Konsekvensutredningens innhold og utforming*

På grunnlag av fastsatt utredningsprogram skal konsekvensutredningen gjøre rede for tiltaket, aktuelle alternativer, tiltakets virkninger på miljø, naturressurser

og samfunn og hva som kan gjøres for å avbøte skader og ulemper som tiltaket kan medføre.

Kongen kan i forskrift gi nærmere regler om konsekvensutredningens innhold og utforming.

Tilføyd ved lov 16 juni 1989 nr. 81, endret ved lov 4 aug 1995 nr. 54 (i kraft 1 jan 1997).

#### § 33–6. *Behandlingen av konsekvensutredning*

Tiltakshaver sender konsekvensutredningen til ansvarlig myndighet.

Myndigheten sender konsekvensutredningen til uttalelse til berørte myndigheter og interesseorganisasjoner, legger den samtidig ut til offentlig ettersyn i kommunen(e) hvor tiltaket søkes etablert og holder offentlig møte om den. Det kan i særlige tilfeller gjøres unntak fra plikten til å holde møte. Høringsuttalelsene og andre opplysninger som framkommer under høringen gjøres kjent for tiltakshaver.

Den ansvarlige myndighet avgjør om kravet til konsekvensutredning er oppfylt. Dersom det i utredningen eller på annen måte avdekkes nye forhold som kan ha vesentlig betydning for tiltakets virkninger på miljø, naturressurser eller samfunn, kan myndigheten kreve tilleggsutredninger.

I tilfeller hvor det utarbeides plan etter plan- og bygningsloven for tiltaket, eller i tilfeller hvor det søkes om tillatelse for tiltaket, skal konsekvensutredningen foreligge før planen eller søknaden sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Konsekvensutredningen og planforslaget eller søknaden bør normalt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig.

Tilføyd ved lov 16 juni 1989 nr. 81, endret ved lover 15 juni 1990 nr. 32, 4 aug 1995 nr. 54 (i kraft 1 jan 1997).

#### § 33–7. *Bruk av konsekvensutredning*

Det kan ikke gis tillatelse eller fattes planvedtak knyttet til tiltaket før utredningsplikten er oppfylt. Konsekvensutredningen og uttalelsene til denne skal tas i betraktning ved behandlingen av og avgjørelsen i saken.

Vedtaket i saken med begrunnelse skal offentliggjøres. Av begrunnelsen skal det framgå hvordan konsekvensutredningen, med innkomne uttalelser, har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket, særlig når det gjelder valg av alternativ og fastsetting av vilkår for å avbøte skadevirkninger m.v.

Tilføyd ved lov 16 juni 1989 nr. 81, endret ved lov 4 aug 1995 nr. 54 (i kraft 1 jan 1997).

#### § 33–8. *Oppfølging av konsekvensutredning*

Den ansvarlige myndighet kan ved godkjenning av konsekvensutredning pålegge tiltakshaveren nærmere undersøkelser før, under og etter gjennomføring av tiltaket med sikte på å motvirke ulemper ved tiltaket eller klarlegge hvilke virkninger tiltaket har hatt eller vil kunne få, blant annet ved nedleggelse.

Tilføyd ved lov 16 juni 1989 nr. 81, endret ved lov 4 aug 1995 nr. 54 (i kraft 1 jan 1997).

#### § 33–9. *Konsekvensutredning ved grenseoverskridende miljøvirkninger*

Dersom et tiltak kan få vesentlige miljøvirkninger i annen stat, eller når annen stat som i betydelig utstrekning kan bli berørt av tiltaket, anmoder om det, skal opplysninger om tiltaket og dets mulige virkninger i vedkommende stat sendes til myndighetene i den berørte stat.

Kongen bestemmer i forskrift hvilke myndigheter som har ansvar for å sende slike opplysninger, hvilke opplysninger som skal sendes og hvilke konsultasjonsprosedyrer med den berørte stat som deretter skal følges. Kongen kan også gi forskrift om saksbehandling når annen stat på liknende måte gir Norge opplysninger om tiltak som kan få konsekvenser i Norge. Forskrift etter dette ledd skal sikre gjennomføring av internasjonale traktater Norge har sluttet seg til.

Det departement tiltaket administrativt hører inn under kan pålegge tiltakshaver å utarbeide konsekvensutredning for å belyse virkninger av tiltaket i berørt stat, etter nærmere avtale med myndighetene i vedkommende stat.

Tilføyd ved lov 16 juni 1989 nr. 81, endret ved lov 4 aug 1995 nr. 54 (i kraft 1 jan 1997).

§ 33–10. *Fornyhet konsekvensutredning*

For saker hvor det er utarbeidet konsekvensutredning etter dette kapittel, inntreer plikten til å sende melding og eventuelt foreta konsekvensutredning på ny, hvis tiltaket ikke er påbegynt innen fem år etter at det foreligger bindende planvedtak eller tillatelse for tiltaket. Den ansvarlige myndigheten kan gjøre unntak fra reglene i første punktum.

Tilføyd ved lov 4 aug 1995 nr. 54 (i kraft 1 jan 1997).

§ 33–11. *Kostnader ved konsekvensutredning*

Tiltakshaveren bærer kostnadene ved utarbeidelse og bekjentgjøring av melding, konsekvensutredning og til møter om konsekvensutredningen. Departementet kan bestemme at utgiftene helt eller delvis skal dekkes av staten, fylkeskommunen eller kommunen, eller fordeles mellom dem. Når departementet finner det rimelig, kan det også pålegge tiltakshaveren å dekke utgifter til sakkyndig hjelp og lignende for grunneiere, interesserte, fylkeskommuner og kommuner.

Tilføyd ved lov 4 aug 1995 nr. 54 (i kraft 1 jan 1997).

§ 33–12. *Ansvarlig myndighet etter bestemmelsene*

Ansvarlig myndighet etter bestemmelsene i denne lovs kapittel VII-a er departementet. Kongen kan delegere departementets oppgaver som ansvarlig myndighet til andre statlige organer, fylkeskommunen eller kommunen, og samtidig gi pålegg om å utføre disse oppgavene.

Departementet kan gi nærmere retningslinjer om utøvelse av denne myndighet.

Tilføyd ved lov 4 aug 1995 nr. 54 (i kraft 1 jan 1997).

§ 33–13. *Omgjøring og fornyet behandling av konsesjoner og tillatelser*

Ved saker om omgjøring eller fornyet behandling av en konsesjon eller en tillatelse for tiltak som kan ha vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn, skal det gjennomføres en offentlig høring. Slik høring skal holdes i god tid før saken blir avgjort. Høringsprosessen må gjennomføres på en måte som sikrer at allmennheten, herunder i særlig grad berørte interessegrupper, får tilgang til relevant informasjon om tiltaket og dets virkninger på miljø, naturressurser og samfunn og gis en reell mulighet til å komme med synspunkter og kommentarer i saken.

Tilføyes ved lov 9 mai 2003 nr. 31 (i kraft fra den tid Kongen bestemmer).

## Kap. VIII. Ekspropriasjon.

§ 34. *Definisjon*

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

§ 35. *Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan og bebyggelsesplan*

1. Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Staten kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan og bebyggelsesplan. Bestemmelsene nedenfor fra nr. 2 til nr. 6 gjelder tilsvarende.

2. Så langt det er nødvendig av hensyn til gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, kan kommunestyret med samtykke av departementet utvide

ekspropriasjonen etter nr. 1 til å gjelde midlertidige og/eller permanente inngrep i grunn og rettigheter utenfor reguleringsområdet. Samtykke er likevel ikke nødvendig ved ekspropriasjon av grunn til vegskjæringer og fyllinger utenfor reguleringsområdet.

3. Før kommunestyret gjør vedtak om ekspropriasjon etter nr. 1 og om å søke samtykke til ekspropriasjon etter nr. 2, 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 eiendom §§ 12 og 28 gjelder tilsvarende.

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

4. Ekspropriasjon av enkelte tomter (bebygde eller ubebygde) bør i alminnelighet ikke foretas med mindre kommunen først har gitt eier eller fester en rimelig frist til å bygge i samsvar med planen, og fristen er oversittet. Dette gjelder ikke tomter innenfor områder regulert til fornyelse (§ 25 nr. 8).

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

6. Ved ekspropriasjon av grunn som er avsatt til fornyelsesområde (§ 25 nr. 8), kan kommunestyret samtykke i at et annet rettssubjekt som skal stå for fornyelsen, får ekspropriasjonsrett.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85.

#### § 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, bebyggelsesplan 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 eller bebyggelsesplan ikke foreligger.

3. Dersom eier av fast eiendom ikke iverksetter eller oppfyller bestemmelsene i utbedringsprogram etter § 89 a innen frister som kommunen setter, kan kommunestyret med samtykke av departementet ekspropriere hele eller deler av eiendommen og rettigheter i den til gjennomføring av programmet.

4. § 35 nr. 3 første ledd gjelder tilsvarende ved ekspropriasjon etter nr. 1, 2 og 3.

Endret ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 37. Ekspropriasjon til vann- og avløpsanlegg m.v.

Til avløpsanlegg, jfr. forurensningsloven § 21, 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.

§ 35 nr. 3 første ledd gjelder tilsvarende.

Endret ved lover 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 13 juni 1997 nr. 51 (i kraft 1 juli 1997).

#### § 38. Grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde

Hvor det i henhold til § 67 er bestemt at deling eller bebyggelse ikke må skje med mindre veg eller hovedavløpsanlegg er lagt, kan grunneieren (festeren) med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til disse formål. I samband med ekspropriasjon til avløpsanlegg gjelder § 37 første ledd annet punktum tilsvarende.

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

Hvor kommunen med hjemmel i § 67 a annet ledd har stilt som vilkår for

byggetillatelse at parkbelte i industriområde blir ervervet i samsvar med reguleringsplan eller bebyggelsesplan, kan grunneieren (festeren) med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til dette formål.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 39. *Tomtearrondering*

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

2. Kommunen kan sette som vilkår for å gi byggetillatelse (§ 93) at søkeren erverver mindre stykker ubebygd grunn for at tomten skal få en mer hensiktsmessig grense eller form. Kommunen kan gi søkeren samtykke til å foreta nødvendig ekspropriasjon.

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

Endret ved lov 11 juni 1993 nr. 85.

#### § 40. *Tidspunkt 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 senere.

#### § 41. *Forsøktakst*

Når forslag til reguleringsplan eller bebyggelsesplan er vedtatt av det faste utvalget for plansaker, kan kommunestyret kreve skjønn til fastsetting av erstatning for tilfelle av ekspropriasjon etter § 35. Før tvangsfullbyrdelse kan kreves på grunnlag av et slikt skjønn, jfr. § 41 i lov av 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker, må planen være endelig og departementets samtykke til ekspropriasjon være gitt i tilfelle hvor slikt samtykke trenges.

Endret ved lov 11 juni 1993 nr. 85.

#### § 42. *Grunneiers rett til å kreve innløsning*

Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan at kommunen etter § 35 nr. 1 eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen etter nr. 6, har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren (festeren) kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er avsatt til formål som nevnt i § 25 nr. 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygd del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan ansees skikket til å nyttes på en, etter hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningsvarende måte.

Krav etter første ledd må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen er kunngjort etter §§ 27–2 nr. 3 eller 28–2 femte ledd eller vedtak etter § 28–1 nr. 2 er gjort kjent. Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

Endret ved lov 20 juni 1986 nr. 37.

#### § 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 grunnnet 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 grunnnet interesse i det.

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

Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (kraft 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

#### § 44. *Erstatningstomt, midlertidig husrom*

Når kommunen har foretatt ekspropriasjon av grunn bebygget med bolighus, bør huseieren så vidt mulig gis høve til å overta en annen boligtomt i nærheten. Det samme gjelder for alle huseiere i fornyelsesområder. Kommunen skaffer midlertidig 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 eller bebyggelsesplan 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 tomten.

2. Når eiendom er satt av til formål som nevnt i § 25 nr. 3 og det gjelder anlegg som hører under staten, svarer staten for krav om erstatning etter § 32 og for krav om innløsning etter § 42 i den utstrekning det ikke følger av lovgivningen for øvrig eller av avtale at kommunen skal bære disse utgiftene. I samme tilfelle kan staten foreta ekspropriasjon i medhold av § 35.

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

Endret ved lov 21 april 1989 nr. 17.

### Kap. IX. Refusjon for utgifter til veg, vann og avløp m.v.

Overskriften endret ved lov 20 juni 1986 nr. 37.

#### § 46. *De refusjonsberettigede tiltak*

1. Den som har lagt, omlagt eller utvidet godkjent offentlig veg eller godkjent offentlig anlegg for transport av vann eller avløpsvann, kan kreve sine utlegg refundert etter reglene i denne lov. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket er pålagt i medhold av § 67. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, gangveg, sykkelsti, turveg og offentlig plass. Det kan ikke kreves refusjon for utgifter til offentlig vegstrekning hvor private avkjørsler ikke blir tillatt.

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

Endret ved lov 20 juni 1986 nr. 37.

#### § 47. *Refusjonsenheten*

1. Utgiftene som refererer seg til en strekning hvor en sammenhengende opparbeiding, omlegging eller utviding av tiltak som nevnt i § 46 nr. 1 finner sted,

skal samlet fordeles på de areal som ifølge § 49 er refusjonspliktig til enheten. Dersom terrengforholdene eller skifte av strøkets karakter langs strekningen eller andre særlige omstendigheter tilsier det, kan kommunen treffe vedtak om at fordelingen skal skje etter en annen enhet når det finnes påkrevd for å hindre en klart urimelig fordeling av utgiftene mellom de eiendommer som berøres av tiltaket.

2. For tiltak som nevnt i § 46 nr. 2, er tiltaket slik det framgår av planen, en enhet.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85.

#### § 48. *Utgifter som kan kreves refundert*

Den refusjonsberettigede kan kreve tilbake samtlige utgifter som har vært nødvendige for å få utført tiltaket.

Hvor veggrunnen erverves eller utføring skjer i større bredde enn bestemt i § 67, skal utgiftene nedsettes i forholdet mellom bredde som det kan kreves refusjon for, og faktisk bredde. Blir det som følge av den større bredde, nødvendig å fjerne bygning eller anlegg, er erstatningsbeløpet samt rivnings- og ryddingsutgifter ikke refusjonsberettiget.

Legges det ledninger med større diameter enn bestemt i § 67, skal utgiftene nedsettes i forholdet mellom rørdiameter som det kan kreves refusjon for og faktisk rørdiameter.

Endret ved lov 20 juni 1986 nr. 37.

#### § 49. *Refusjonspliktig areal*

1. Refusjon for tiltak som nevnt i § 46 nr. 1, belastes ubebygd areal som kan bebygges og som på grunn av tiltaket får eller kan få etablert lovlig tilknytning til veg, vann- eller avløpsledninger etter § 67. Som ubebygd areal regnes også ubebygd del av bebygd eiendom når den ubebygde del kan bebygges selvstendig. Det samme gjelder del av bebygd eiendom som ikke kan bebygges selvstendig, dersom eksisterende bebyggelse utgjør mindre enn 2/3 av tillatt utnyttning. Endelig regnes som ubebygd et areal med bebyggelse som etter kommunens skjønn er saneringsmoden eller som av andre grunner har en klart lavere verdi enn verdien av den tomt den beslaglegger.

Refusjon belastes også bebygd areal som har fått midlertidig utsetting med å oppfylle forpliktelsene etter § 67, såfremt forpliktelsene blir oppfylt gjennom tiltaket.

2. Refusjon for tiltak som nevnt i § 46 nr. 2, belastes de areal som de ifølge regulerings- eller bebyggelsesplanen skal tjene. For areal som er helt eller delvis bebygd, gjelder de samme regler som under nr. 1.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 50. *Fordelingsfaktorene. Takst. Tilleggsrefusjon*

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

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

2. Refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den verdauke som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen. Grunneier eller fester kan kreve at verdauken fastsettes ved takst holdt av 3 sakkynndige oppnevnt av tingretten. Krav om takst må være satt fram for kommunen innen 3 uker etter at melding om kommunens vedtak ifølge § 53 er mottatt. Taksten kan overprøves av 3 nye sakkynndige oppnevnt av lagmannsretten. Krav om overprøving kan fremsettes av de økonomisk berørte og må være satt fram innen 3 uker etter at melding om takstresultatet er mottatt. Kommunen kan gi oppreisning for oversittelse av 3-ukersfristene i bestemmelsen her i samsvar med forvaltningsloven § 31. Den som krever takst bærer utgiftene ved takstforretningene. Takstnemnda

kan bestemme en annen fordeling av utgiftene. Denne avgjørelsen kan ikke påklages.

Dersom bestemmelsen i første ledd fører til at ikke alle utgifter ifølge § 48 blir dekket for en eller flere av eiendommene, kan refusjonskreditor kreve at det/de udekkede beløp blir fordelt på de andre eiendommene i samsvar med reglene i nr. 1. Det er et vilkår at hver av de eiendommer som blir pålagt tilleggsrefusjon, må antas å ha en verdauke som er minst like stor som summen av refusjonsbeløpene for eiendommen. Bestemmelsene i første ledd får tilsvarende anvendelse. Fristen for å kreve takst regnes fra melding om tilleggsrefusjon er mottatt.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 14 des 2001 nr. 98 (i kraft 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 51. *Innløsningsrett*

Grunneier som mener at hans areal ikke kan bebygges på en økonomisk forsvarlig måte hvis det skal belastes med den pålagte refusjon, kan kreve at tiltakshaver innløser arealet. Kravet må framsettes innen 3 måneder fra mottaking av det endelige refusjonskravet. Tiltakshaver plikter å påstevne skjønn for å fastsette innløsningssummen.

Endret ved lov 20 juni 1986 nr. 37.

#### § 52. *Godkjenning av planer*

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

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 53. *Foreløpig beregning av refusjon*

Før kommunen treffer vedtak om foreløpig beregning av refusjon skal de økonomisk berørte få seg tilsendt til uttalelse et foreløpig refusjonskart som viser de refusjonspliktige areal hvor arealenes størrelse og utnyttning er angitt. De skal også få tilsendt kostnadsoverslag, foreløpig oversikt over fordelingen på de refusjonspliktige areal og underrettes om adgangen til å kreve takst etter § 50 nr. 2. De berørte kan avgi uttalelse til kommunen innen 3 uker fra mottakelsen av materialet.

Når materialet etter § 52 foreligger og fristen etter første ledd er utløpt, skal kommunen snarest mulig treffe vedtak om hvilke areal som er refusjonspliktige, og eventuelt vedtak om hvilken refusjonsenhet etter § 47 nr. 1 annet punktum og antatt tillatt utnyttning etter § 50 nr. 1 første ledd annet punktum som skal legges til grunn. Dersom kommunen treffer vedtak etter § 47 nr. 1 annet punktum skal grunnen oppgis.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 54. *Når tiltaket kan påbegynnes*

Retten til å kreve refusjon faller bort dersom tiltaket påbegynnes før materialet etter § 52 er godkjent av kommunen, med mindre annet blir bestemt av kommunen i det enkelte tilfelle hvor tiltakets karakter og fremdriftens betydning for tiltaket bør vektlegges.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 55. *Fastsetting av refusjonen*

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

Kommunen skal snarest mulig foreta en foreløpig fastsetting av det beløp som kan kreves refundert, og en fordeling på det refusjonspliktige areal. Utkastet sendes de refusjonspliktige til uttalelse. Deretter treffes refusjonsvedtaket av kommunen. De vedtak i saken som er truffet etter § 53, er bindende for den som treffer refusjonsvedtaket. Vedtaket meddeles de berørte med opplysning om søksmålsfristen etter § 58.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 56. *Forfallstidspunktet*

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

For areal som er refusjonspliktig etter § 49 nr. 1 annet og tredje punktum, forfaller refusjonsbeløpet likevel ikke før deling eller bygging blir gjennomført.

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

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

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

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 83, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 57. *Refusjonsdebitor, panterett*

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

Hvor grunnen er bortfestet, er festeren med mindre annet er avtalt, ansvarlig for betalingen dersom grunnen er bortfestet ved arvefeste eller for så lang tid at det minst er 30 år igjen av festetiden etter at kravet eller noen del av det er forfalt. Det samme gjelder dersom festeren etter avtalen har rett til å kreve festet forlenget for så lang tid at den samlede gjenstående festetid i tilfelle avtalen forlenges, blir minst 30 år.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 26 juni 1992 nr. 86.

#### § 58. *Søksmål*

Søksmål for å prøve lovligheten av refusjonsvedtaket må anlegges innen 2 måneder fra det er meddelt. Det kan ikke gis oppreisning for fristoversittelse.

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

Endret ved lov 20 juni 1986 nr. 37.

Kap. X. Skjønnsmyndighet.

#### § 59. Ordinær skjønnsmyndighet

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

I saker som ikke gjelder § 32 eller kap. VIII, styres skjønnet i lensmannsdistrikt av lensmannen.

Endret ved lov 20 juni 1986 nr. 37.

#### § 60. Særskilt skjønnsrett for bygningssaker

Når særlige grunner taler for det, kan departementet etter søknad fra en kommune vedta at det i kommunen skal være en skjønnsrett på 5 medlemmer til å avgi skjønn etter denne lov, og i saker om frivillig erverv av grunn og rettigheter som kunne vært ekspropriet av erververen etter bestemmelser i denne lov. Når saksmengden tilsier det, kan departementet vedta at en rett skal ha flere avdelinger, sammensatt som nevnt i første punktum. Departementet kan gi regler om saksfordelingen.

Formannen i skjønnsretten med personlig varamann oppnevnes av departementet, de øvrige medlemmer med varamenn oppnevnes av tingretten. Oppnevningen gjelder for 4 år. Formannen og hans varamann skal ha de egenskaper som er foreskrevet for tingrettsdommere.

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. Dersom en skjønnsrett er felles for flere kommuner som ikke har samme tingrett, bestemmer departementet hvilken rett som skal oppnevne medlemmene.

Medlemmer av skjønnsrett for bygningssaker skal ha godtgjøring av kommunen. Godtgjøringen fastsettes av fylkesmannen etter tilråding av kommunestyret. Hvor flere kommuner har felles skjønnsrett, 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.

Endret ved lov 14 des 2001 nr. 98 (i kraft 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416).

#### § 61. Saksomkostninger

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 og ekspropriasjonssaker.

### Kap. XI. Deling av eiendommer.

#### § 62. (Ikke gitt)

#### § 63. Deling av eiendom

Eiendom må ikke deles eller enheter opprettes for bortfeste som nevnt i § 93 bokstav h, på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikke må eiendom deles eller enhet som nevnt bortfestes slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

§ 64. (Ikke gitt.)

Kap. XII. Byggetomta.

§ 65. *Vannforsyning*

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.

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

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

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

Endret ved lov 11 juni 1993 nr. 85.

§ 66. *Atkomst og avløp*

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

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

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

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

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

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

§ 66 a. *Fjernvarmeanlegg*

Etter at konsesjon etter lov om produksjon, omforming, overføring og fordeling av energi m.m. (energiloven) er gitt, kan det ved vedtekt bestemmes at bygninger som oppføres innenfor konsesjonsområdet, må tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Tilføyd ved lov 20 juni 1986 nr. 37, endret ved lover 18 april 1986 nr. 10, 29 juni 1990 nr. 50, 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

§ 67. *Krav om opparbeiding av veg og hovedledning for vann og avløpsvann*

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

- a) veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Det kan kreves at vegen legges ut i en bredde av inntil 10 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring, og opparbeides til en effektiv vegbredde av inntil 6 meter. For eiendom hvis bebyggelse etter planen helt eller delvis er forutsatt å tjene annet enn boligformål, og for eiendom hvor planen tillater boligblokker på 4 etasjer eller mer, skal plikten så vel for grunnerverv som for utføring likevel gjelde en vegbredde av inntil 20

meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring.

- b) hovedavløpsledning, herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning, fører til og langs eller over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 305 mm.

Kommunen kan godta avløpsforbindelse til annet hovedavløpsanlegg.

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

Kommunen kan gi delingstillatelse på vilkår av at arbeidene under første ledd a, b, og c blir utført før tomta bebygges.

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

3. Kommunen kan gi regler om utføringen.

4. Veg, hovedavløpsledning og hovedvannledning som er lagt av grunneier (fester) i samsvar med bestemmelsene i nr. 1 eller 2 ovenfor, holdes ved like av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag. Det skal holdes overtakelsesforretning. Kommunen plikter likevel ikke å overta veg som ikke er opparbeidd i full bredde etter nr. 1 bokstav a.

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

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### *§ 67a. Krav om opparbeiding av fellesareal og av parkbelte i industriområde*

Hvor det i reguleringsplan eller i bebyggelsesplan er fastsatt felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse etter § 93 at fellesarealet erverves, klausuleres og opparbeides i samsvar med planen.

I industriområde hvor det i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er fastsatt parkbelte, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse etter § 93 på de tilgrensende tomter, at parkbeltet erverves og opparbeides langs tomta i samsvar med planen.

Tilføyd ved lov 20 juni 1986 nr. 37, endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### *§ 68. Byggegrunn. Miljøforhold*

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

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

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85.

#### *§ 69. Den ubebygde del av tomta, fellesareal*

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

2. For å tilfredsstille formål som nevnt under nr. 1 kan kommunen godta at fellesareal avsettes for flere eiendommer.

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

4. Ved vedtekt kan bestemmes at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret

bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfelle.

5. Bestemmelsene i nr. 1-4 vedrørende parkeringsplasser får tilsvarende anvendelse ved bruksendring.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

### Kap. XIII. Bebyggelsen.

#### § 70. *Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense*

1. Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommunen. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kap. VI eller VII. For plassering av tiltak som faller inn under § 93 første ledd, gjelder reglene i kap. XVI tilsvarende.

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

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

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

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning.

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

Endret ved lover 21 april 1989 nr. 17, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

§§ 71–73. (Ikke gitt.)

#### § 74. *Planløsning og utseende*

1. Bygning med oppholdsrom for mennesker skal ha forsvarlig planløsning, herunder tilfredsstillende lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring.

Bygning som faller inn under lov av 4. februar 1977 nr. 4 om arbeidervern og arbeidsmiljø, skal videre tilfredsstillende kravene til et fullt forsvarlig arbeidsmiljø.

Nærmere bestemmelser kan gis ved forskrift.

2. Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnehetsensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

Kommunen kan utarbeide retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 75. *Privet – WC*

1. For hver familieeilighet skal det være eget vannklosett eller privet.

Kommunen 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 kommunestyre, etter at kommunen har uttalt seg, gi påbud for bestemte strøk om installering av



vannklosett. Når det vil være fordelaktig, hygienisk og forurensningsmessig, kan påbud om annen bestemt type klosett gis for bestemte strøk. På samme vilkår kan kommunen påby installering av vannklosett eller annen bestemt type klosett for bestemte eiendommer.

Endret ved lov 11 juni 1993 nr. 85.

#### § 76. *Tilleggsrom*

Bygning med mer enn en leilighet skal ha nødvendige rom for vask og tørking 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 kommunen kan kreve at nødvendig garasje plass skal være sikret for eiendommens behov.

Endret ved lov 11 juni 1993 nr. 85.

#### § 77. *Utføring av byggearbeid. Krav til produkter til byggverk*

1. Ethvert byggearbeid skal utføres fagmessig og teknisk forsvarlig slik at det ferdige byggverket tilfredsstillende krav som er satt til sikkerhet, helse, miljø og brukbarhet i eller i medhold av denne loven.

2. Ethvert produkt som skal inngå i et byggverk, skal ha slike egenskaper at det ved forutsatt bruk medvirker til at kravene som er nevnt i nr. 1 tilfredsstilles i det ferdige byggverk. Produsent eller dennes representant skal sørge for at egenskapene til produktet dokumenteres og er forpliktet til å gi alle de opplysninger til tilsynsmyndigheten som anses påkrevet for utøvelse av tilsyn med produktets egenskaper. Departementet utpeker tilsynsmyndighet.

Departementet kan gi forskrift om tekniske spesifikasjoner og om godkjennings- og kontrollsystemer som skal legges til grunn for dokumentasjon og tilsyn, herunder kan departementet fastsette krav til og om merking av produkter til byggverk (CE-merket produkt). Slik forskrift skal overensstemme med forpliktelser som Norge etter internasjonale avtaler er pålagt å følge.

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

Finner tilsynsmyndigheten at et produkt ikke tilfredsstillende forutsetningene for godkjenning, kontroll eller merking, kan tilsynsmyndigheten gi pålegg om å stanse omsetningen av produktet. Det samme gjelder et produkt som selv om det er erklært å være i samsvar med kravene, kan medføre fare for liv, helse eller miljø. Tilsynsmyndigheten kan også forby bruk av og gi pålegg om å kalle tilbake slike produkter fra markedet, eller treffe andre tiltak for å sikre at produktet bringes i overensstemmelse med kravene, dersom produktet allerede er omsatt. Tilsynsmyndigheten skal gis tilgang til produkt, rom, areal eller annet område som anses nødvendig for å kunne føre tilsynet.

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

Endret ved lover 26 juni 1992 nr. 86, 12 april 1996 nr. 22.

### Kap. XIV. 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 kommunens 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 kommunen i særlige tilfelle gjøre unntak.

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

2. Plassering av idrettsanlegg, bensin- og servicestasjon, garasje- og tankanlegg, friluftskafé og kiosk skal godkjennes av kommunen. Ved avgjørelse av om godkjenning skal gis, tas hensyn til bl.a. om anlegget vil virke skjemmende eller være sjenerende for trafikken eller beboerne i strøket.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85.

#### § 79. *Uvanlig bebyggelse*

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

Endret ved lov 11 juni 1993 nr. 85.

#### § 80. *Bygning og virksomhet som medfører fare eller særlig ulempe*

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 særlige ulemper for dem som oppholder seg i bygningen eller for andre, kan departementet gi særlige bestemmelser ved forskrift. Kommunen kan for slike bygninger stille de særskilte krav som finnes påkrevd ut over det som følger av bestemmelsene i denne lov, forskrift eller vedtekt. Er det forurensning eller avfall som kan medføre fare eller særlig ulempe, gjelder reglene i forurensningsloven i stedet for første og annet punktum.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 81. *Driftsbygninger i landbruket*

For oppføring av ny driftsbygning i landbruket og for endring og reparasjon av bestående driftsbygning gjelder bestemmelsene i loven her så langt de passer. Bestemmelsene i § 65 annet, tredje og fjerde ledd, § 66 nr. 1 og nr. 2 annet og tredje ledd gjelder ikke. Departementet kan gi forskrift om at også andre bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde, og om det saklige virkeområde for bestemmelsene i paragrafen her.

Tiltaket trenger ikke tillatelse etter § 93 dersom det er sendt melding til kommunen om tiltaket og om at dette vil bli utført i samsvar med de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av paragrafen her. Meldingen skal være skriftlig og gi opplysninger om de planer som er lagt til grunn for arbeidet.

Før melding sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles hvis ikke disse skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å bemerke. I varslet skal gis melding om at mulige merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at varslet er sendt og grunnlagsmaterialet for meldingen er gjort tilgjengelig. Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis i meldingen. Med meldingen skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt. Reglene i § 94 nr. 3 annet til femte ledd får tilsvarende anvendelse.

Tiltaket kan utføres 3 uker etter at meldingen ble mottatt av kommunen. Når særlige grunner foreligger kan kommunen forlenge fristen med ytterligere 3 uker.

For tiltak som utføres i samsvar med reglene i første og annet ledd gjelder ikke lovens kap. XVI med unntak av § 93a. Kommunen kan gi de pålegg som finnes nødvendige for å få tiltaket forsvarlig utført. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen eller tiltaket innstilles for lengre tid enn 2 år, gjelder bestemmelsene i § 96 tilsvarende.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser om innholdet av melding som nevnt i annet ledd og om bygnings- og branntekniske krav.

Bestemmelsene i denne paragraf gjelder også husvær for seterbruk eller skogdrift.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se

dens III – i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 82. *Fritidsbebyggelse*

For fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus) gjelder bestemmelsene i loven her med unntak av § 65 annet, tredje og fjerde ledd og § 66 nr. 2 annet og tredje ledd. Departementet kan gi forskrift om at også andre bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde. Videre kan departementet gi forskrift om saksbehandling og om bygnings- og branntekniske krav.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 83. *Basseng, brønn og dam*

Basseng og brønn skal til enhver tid være sikret slik at barn hindres fra å falle i dem. Brønn eller dam som antas å medføre særlig fare for barn kan kommunen pålegge gjenfylt eller sikret på annen måte innen en fastsatt frist. Gjenfylling kan ikke skje dersom brønn eller dam er påkrevet av hensyn til vannforsyningen. Dammer som faller inn under vannressursloven skal sikres etter reglene i vannressursloven.

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

Endret ved lover 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 24 nov 2000 nr. 82 (i kraft 1 jan 2001 iflg. res. 24 nov 2000 nr. 1169).

#### § 84. *Andre varige konstruksjoner eller anlegg. Vesentlig terrenginngrep m.v.*

For varige konstruksjoner eller anlegg, vesentlig terrenginngrep, anlegg av veg eller parkeringsplass, gjelder bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne loven så langt de passer. Dette gjelder tiltak på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder. Kommunen kan fastsette høyde og form på terreng. Departementet kan gi forskrift om at bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde, og om det saklige virkeområde for bestemmelsene i paragrafen her.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 85. *Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg*

Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg må ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte fører til vesentlige ulemper for omgivelsene. For ovennevnte tiltak gjelder bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven så langt de passer.

Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg skal på forhånd meldes til kommunen. Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg må ikke plasseres for et lengre tidsrom enn 4 måneder uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke, og skal straks fjernes når tiden er utløpt, eller, hvis samtykke er gitt på ubestemt tid, når kommunen krever det.

Ved vedtekt kan bestemmes at midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke kan plasseres innenfor bestemte deler av kommunens område, eller at de bare skal kunne plasseres på nærmere fastsatte vilkår.

Departementet kan ved forskrift bestemme at annet og tredje ledd ikke skal gjelde for nærmere angitte midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 28 juni 1996 nr. 55 (i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 86. *Hemmelige militære anlegg*

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

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 86 a. *Mindre tiltak på bebygd eiendom*

Mindre tiltak på bebygd eiendom kan utføres uten tillatelse etter § 93 dersom

- a) naboer og gjenboere er varslet, jf. § 81 tredje ledd som får tilsvarende anvendelse, og deretter ikke krever at planene legges frem for kommunen som søknad om tillatelse etter § 94. Krav om slik saksbehandling må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at varsel er sendt, og
- b) melding om tiltaket er sendt kommunen og denne ikke innen 3 uker etter at den har mottatt slik melding, krever at tiltaket legges fram for kommunen som søknad om tillatelse etter § 94, og
- c) tiltaket ellers utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

For tiltak som utføres i samsvar med reglene i første ledd gjelder ikke lovens kapittel XVI med unntak av § 93 a. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, gjelder bestemmelsene i § 96 tilsvarende.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.

Tilføyd ved lov 20 juni 1986 nr. 37, endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli), 28 juni 1996 nr. 55 (i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 86 b. *Byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts område*

Etter departementets vedtak kan byggarbeider innenfor en enkelt bedrifts område utføres uten at lovens kapittel XVI om byggetillatelse og kontroll med byggearbeid får anvendelse. Departementet kan knytte vilkår til slikt vedtak. Før departementet treffer vedtak, skal kommunen ha hatt høve til å uttale seg.

Byggearbeid etter første ledd må ikke utføres før melding om arbeidet er sendt til kommunen. Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, gjelder bestemmelsene i § 96 tilsvarende.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.

Tilføyd ved lov 20 juni 1986 nr. 37, endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 28 juni 1996 nr. 55 (i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

### Kap. XV. Bestående byggverk.

#### § 87. *Endring, reparasjon eller bruksendring m.v. av bestående byggverk*

1. Tiltak på byggverk må ikke utføres, hvis det vil føre til at byggverket kommer i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, eller fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med de nevnte bestemmelser enn det allerede er. På byggverk som er i strid med plan etter kap. VI og VII må ikke utføres arbeid som nevnt i nr. 2 a, c eller e med mindre planen følges.

Byggverk som er i strid med plan etter kap. VI og VII må ikke tas i bruk til annet formål enn tidligere.

2. Bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven gjelder, jf. dog annet ledd, også for:

- a) endring eller reparasjon av byggverk når arbeidet etter kommunens skjønn er så omfattende at hele byggverket i det vesentlige blir fornyet (hovedombygging).

Departementet kan gi forskrift om hva som skal anses som hovedombygging

og fremgangsmåten ved avgjørelsen.

- b) endring eller reparasjon av byggverk som etter kommunens skjønn medfører at enkelte deler av byggverket i det vesentlige vil bli fornyet,
- c) tilbygging, påbygging eller underbygging,
- d) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner,
- e) bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift.

For de tiltak som er nevnt under a, kommer loven til anvendelse på byggverket i dets helhet, for de tiltak som er nevnt under b til e, bare på de deler av byggverket som tiltaket omfatter. På grunnlag av tiltak som nevnt under b og d kan det likevel bare stilles bygningstekniske krav til selve byggverket med tilhørende installasjoner.

3. Kommunen kan sette som vilkår for å tillate ovennevnte tiltak at andre deler av byggverket settes i forsvarlig stand med hensyn til bygningstekniske krav, hvis kommunen finner at byggverket er i så dårlig forfatning at det ellers ikke ville være tilrådelig å gjennomføre tiltaket.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 28 juni 1996 nr. 55 (i kraft 1 juli 1997).

#### § 88. *Dispensasjon fra § 87*

Kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven for de tiltak som er nevnt i § 87, når det finnes forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningstekniske hensyn, og tiltaket ikke fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med loven enn det er fra før. Kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 89. *Vedlikehold og utbedring*

Eier skal sørge for at byggverk og installasjoner som omfattes av denne loven holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Plan- og bygningsmyndighetene kan gi de pålegg som finnes nødvendig for å forebygge eller få brakt i orden forhold som rammes av denne bestemmelse.

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

Eieren skal gis rimelig tid til å etterkomme pålegg etter denne paragraf.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 28 juni 1996 nr. 55 (i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 89 a. *Utbedringsprogram*

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

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

Utbedringsprogram kan omfatte:

1. ombygging, forbedring eller istandsetting,
2. leilighetssammensetning, oppvarming, strømforsyning, sanitæranlegg m.v.
3. bygningstekniske og brannmessige forhold,
4. utlegging av fellesarealer og innretning av fellesanlegg for bebyggelsen og

fremtidig vedlikehold og drift av fellesarealer og fellesanlegg.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

§ 90. (Opphevet ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (i kraft 1 juli 1997).)

#### § 91. *Riving*

Er byggverk kommet i slik stand at det etter kommunens 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 kommunen setter, kan kommunen kreve at byggverket eller restene av det blir fjernet og tomta ryddet.

Byggverk m.v. kan på samme måte kreves fjernet dersom det etter kommunens skjønn er kommet i slik tilstand at det medfører fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom, eller virker sterkt skjemmende, og det ikke er satt i stand innen en fastsatt frist.

Kommunen kan avslå søknad om riving etter § 93 første ledd bokstav d inntil det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan for eiendommen. Det kan i tillegg også kreves igangsettingstillatelse. Bestemmelsene i første og annet punktum gjelder ikke forsvarets områder.

Endret ved lover 21 april 1989 nr. 17, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 91 a. *Bruksendring og riving av bolig*

Kommunestyret kan ved vedtekt bestemme at det må foreligge tillatelse fra kommunen for:

- a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge,
- b) å rive bygning som inneholder bolig, unntatt når bygningen
  1. er eksproprietert av det offentlige
  2. ligger innenfor område som er regulert til fornyelse (§ 25 nr. 8) og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen,
- c) å slå sammen boliger eller dele opp leiligheter til hybler,
- d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c når ombyggingen fører til at leilighet må fravikes.

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

Dersom bolig er omgjort i strid med vedtekt gitt etter første ledd, kan kommunen påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Endret ved lover 24 feb 1989 nr. 5, 11 juni 1993 nr. 85, 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 92. *Andre bestemmelser*

Reglene i § 65 annet til fjerde ledd, § 66 nr. 2 annet til tredje ledd om tilknytning til vann- og avløpsledning, § 68 for så vidt angår krav om avledning til grunn- og overvann, § 69 nr. 1 tredje punktum om fjerning og beskjæring av trær og beplantning, § 80 om bygning eller virksomhet som medfører fare eller særlig ulempe, § 103 om innhegning, § 105 om belysning og renhold m.v. og § 106 om bygningstekniske installasjoner, gjelder også i forhold til bestående byggverk. Det samme gjelder § 75 om privet og vannklosett, men slik at påbud etter § 75 nr. 2 annet punktum gis av kommunestyret, og slik at kommunen kan godta at ett vannklosett installeres til felles bruk for flere leiligheter.

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

Ved endring av bestående byggverk og ved oppussing av fasade gjelder § 74

nr. 2 tilsvarende. Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 92 a. *Endring eller fjerning av tiltak etter § 93 annet ledd*

Tiltak etter § 93 annet ledd skal utføres i samsvar med krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Slike tiltak kan plan- og bygningsmyndighetene dessuten kreve endret eller fjernet dersom dets plassering, utførelse m.v. eller virksomhet det fører med seg ellers, kan føre til fare eller urimelig ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser.

Tilføyd ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 92 b. *Kontroll med bestående byggverk og arealer*

Plan- og bygningsmyndighetene kan kontrollere byggverk som ikke er underlagt kontroll etter § 97 og arealer, for å påse at det ikke foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter denne lov, som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom. Kontroll kan likevel bare foretas der det er grunn til å anta at det foreligger forhold som nevnt, eller det skal vurderes tiltak etter § 89.

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

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

Tilføyd ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

### Kap. XVI. Saksbehandling, ansvar og kontroll.

Endret ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 93. *Tiltak som krever søknad og tillatelse*

Følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, må ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:

- a) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg.
- b) Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a.
- c) Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under a.
- d) Riving av tiltak som nevnt under a.
- e) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.
- f) Oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.
- g) Oppføring av innhegning mot veg, skilt eller reklameinnretninger o.l.
- h) Deling av eiendom eller opprettelse av enhet som kan festes bort i mer enn 10 år. Slik tillatelse er ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.
- i) Vesentlig terrenginngrep.
- j) Anlegg av veg eller parkeringsplass.

Tillatelse etter første ledd er ikke nødvendig for tiltak som utføres i medhold av §§ 81, 85, 86a eller 86b. I forskrift kan departementet unnta tiltak fra bestemmelsene i kap. XVI. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak som er unntatt likevel utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 93 a. *Forhåndskonferanse*

For nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket kan det holdes forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte parter og organer. Forhåndskonferanse kan kreves av tiltakshaver eller plan- og bygningsmyndighetene. Det skal føres referat fra forhåndskonferansen. Referatet skal dokumentere de forutsetninger som er lagt til grunn og danner grunnlag for videre behandling i saken. Forhåndskonferanse skal avholdes senest 2 uker etter den dato tiltakshaver har fremmet krav om at det avholdes forhåndskonferanse.

Tilføyd ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), endret ved lov 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 93 b. *Ansvarlig søker og prosjekterende*

1. Søknad for ethvert tiltak etter § 93 skal forestås av en ansvarlig søker som skal være et bindeledd mellom de ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende, ansvarlig kontrollerende, tiltakshaver og kommunen. Ansvarlig søker skal sørge for at det er dokumentert i søknaden hvorledes alle relevante krav i bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov skal oppfylles, hvis ikke annet fremkommer uttrykkelig i søknaden. Søknaden skal undertegnes både av tiltakshaver og ansvarlig søker.
2. Der ansvaret for prosjekteringen, utførelsen eller kontrollen er oppdelt, skal ansvarlig søker samordne søknaden og påse at alle oppgaver er dekket med ansvar og bekrefte dette skriftlig i søknaden. Hver enkelt har da ansvaret for innholdet av sin del. Ansvarsoppdelingen må gå tydelig frem av søknaden.
3. Ansvarlig søker og ansvarlige prosjekterende foretak skal godkjennes av kommunen i hver enkelt sak. Foretaket må dokumentere tilstrekkelige kvalifikasjoner innenfor det enkelte byggeoppdrag. Ansvarsområdet skal fremgå av søknaden. Krever arbeidet særlig innsikt, skal det tas hensyn til dette ved avgjørelsen om godkjenning skal gis. Kommunen kan pålegge ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utøvere for de deler av byggeoppdraget som de selv ikke utfører.

Personlig ansvarsrett kan gis i særlige tilfelle.

Kommunen kan når som helst trekke tilbake godkjenningen når den finner at ansvarlig foretak ikke fyller de krav som må stilles til pålitelighet og dugelighet eller dersom vedkommende i angjeldende sak, eller tidligere, har vist seg ikke faglig kvalifisert til oppgaven. Før dette skjer, skal vedkommende ha fått anledning til å uttale seg. Når kommunen finner det nødvendig, kan den straks sette godkjenningen ut av kraft inntil saken er endelig avgjort.

Tilføyd ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), endret ved lover 28 juni 1996 nr. 55 (i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 94. *Søknad om tillatelse. Nabovarsel*

1. Søknad om tillatelse etter § 93 skal være skriftlig og gi de opplysninger som er nødvendig for at kommunen kan ta standpunkt til om vilkårene for å gi tillatelse er til stede. For bygningstekniske installasjoner skal søknaden også omfatte dokumentasjon som grunnlag for vurdering av om driftstillatelse kan gis.

Søknad kan deles opp, slik at dokumentasjon som grunnlag for vurdering av gjensstående prosjektering, utførelse og kontroll kan innsendes etter at rammetillatelse er gitt i henhold til § 95 a nr. 1. Det samme gjelder søknad om ansvarsrett for utførelse og kontroll. Kommunen kan i særlige tilfelle tillate ytterligere oppdeling av søknaden.

De som er nevnt i § 3–1 tredje ledd bokstavene a til h i lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) kan søke om tillatelse til deling av eiendom. Søkeren må angi hvordan delingen ønskes utført. Dette kan skje ved påvisning i marka, ved angivelse av størrelsen av de arealer som ønskes



fradelt, ved forholdstall mellom de enkelte deler eller på annen måte som godtas av kommunen. Søkeren plikter dessuten å legge frem et forslag til grenseforløp inntegnet på kart når kommunen krever det. Forslaget skal vise hvordan delingen på hensiktsmessig måte kan gå inn i en fremtidig utnyttning av området, herunder også hvordan de krav som nevnt i § 69 nr. 1 kan oppfylles.

2. Når arbeidet etter bestemmelser i lovgivningen er betinget av tillatelse eller samtykke også fra annen myndighet enn kommunen, eller når planer for arbeidet skal legges frem for slik myndighet, skal det opplyses i søknaden om saken har vært lagt frem for slik myndighet. Foreligger avgjerd eller uttalelse fra vedkommende instans, skal denne vedlegges søknaden.

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 ansvarlig søker innen 2 uker etter at varslet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Gjenpart av varselbrevene skal sendes kommunen samtidig med at naboer og gjenboere varsles, sammen med en oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere. Med søknaden skal følge kvittering for at varselbrevene er sendt, eventuelle merknader fra naboer eller gjenboere samt en kort redegjørelse fra ansvarlig søker eller tiltakshaver for hva som eventuelt er gjort for å imøtekomme disse. Før kommunen tar stilling til søknaden, skal den vurdere om det er grunn til å kreve ny varsling av naboer og gjenboere.

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

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

Ved delt søknad skal det bare sendes nabovarsel for søknad som omfatter tiltak som nevnt i § 93 så langt det gjelder deling, tiltakets ytre rammer eller den virksomhet som skal drives, samt endringer i disse forhold.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 95. *Behandling av søknaden i kommunen*

1. Når søknaden er fullstendig skal den snarest mulig og senest innen 12 uker behandles og avgjøres av kommunen.

Når tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, eller når planer for tiltaket skal legges frem for slik myndighet, kan kommunen likevel vente med å avgjøre saken inntil det foreligger avgjerd eller uttalelse fra vedkommende myndighet. Kommunen kan også gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde, med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er bragt i orden, jfr. nr. 2 annet ledd og § 95 a.

2. Før tillatelse etter § 93 blir gitt, skal kommunen, ut fra de opplysninger som blir gitt i søknaden, påse at nødvendig kontroll blir utført for at tiltaket ikke vil stride mot bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne loven. Der opplysninger ikke foreligger, kan kommunen kreve slike. Kommunen kan i nødvendig grad pålegge tiltakshaver at deler av prosjekteringsdokumentasjonen undergis uavhengig kontroll.

3. Når tiltak etter denne loven eller andre lover krever tillatelse eller samtykke fra helsemyndighet, brannvernmyndighet, arbeidstilsynet, vegmyndighet, havnemyndighet, forurensningsmyndighet, Sivilforsvaret, jordlovmyndighet, friluftsmyndighet og fredningsmyndighet, eller planer for tiltaket skal legges frem for myndighet som nevnt, skal kommunen 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.

Andre myndigheter må innen 4 uker fra oversendelse fatte avgjørelse eller avgi uttalelse. Kommunen kan i særlige tilfelle, på anmodning, forlenge fristen før denne er utløpt. Når tiltaket ikke er betinget av tillatelse eller samtykke fra andre

myndigheter, medfører fristoversittelse at bygningsmyndighetene kan avgjøre saken uten å ta hensyn til uttalelse som kommer inn senere.

4. Vil annet tiltak på byggverk enn nevnt i § 87 nr. 1 første ledd etter kommunens skjønn føre til at byggverkets verdi blir vesentlig øket, kan kommunen forby at tiltaket blir utført før kommunen har avgjort om den vil gå til ekspropriasjon. Har kommunen ikke gjort vedtak senest 3 måneder etter at søknad om tillatelse er mottatt, må tillatelse gis, dersom vilkårene for dette ellers er til stede.

5. Kommunen kan sette som vilkår for å gi tillatelse at eiendommer som har samme eier og som skal nyttes under ett, blir sammenføyd i grunnboka, jfr. lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) § 4-3.

Ved bortfeste av enhet for mer enn 10 år kan kommunen sette som vilkår for tillatelsen at festeenheten blir fradelt eiendommen ved delingsforretning etter bestemmelsene i delingsloven.

6. Kommunen skal straks gi skriftlig melding om vedtaket til ansvarlig søker og til de naboer, gjenboere og andre som har protestert. Ved delt godkjenning skal det kun gis underretning til nabo m.v. om de vedtak som gjelder tiltakets ytre rammer eller som for øvrig må anses å berøre andre enn tiltakshaver.

7. Behandling av søknad etter §§ 95, 95 a og 95 b gir ikke tiltakshaver rett til å iverksette tiltaket før tillatelse foreligger.

Endret ved lover 12 juni 1987 nr. 70, 11 juni 1993 nr. 85, 18 mars 1994 nr. 5, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 95 a. *Trinnvis behandling*

1. Kommunen kan gi rammetillatelse for tiltakets ytre og innvendige rammer. Tillatelsen er endelig og avgjør at tiltaket skal kunne utføres innenfor de rammer som er gitt, og gir rett til å igangsette forberedende tiltak.

2. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter § 94 nr. 1 første ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll, samt at eventuelle tillatelser fra andre myndigheter foreligger. Det samme gjelder godkjenning av ansvarlig utførende og kontrollform etter § 97. Det kan likevel gis tillatelse til igangsetting av deler av tiltaket, herunder tillatelse til graving.

Tilføyd ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), endret ved lov 28 juni 1996 nr. 55 (i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 95 b. *Enkle tiltak*

Søknad om tillatelse til enkle tiltak skal avgjøres innen 3 uker, dersom tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, samt at det ikke foreligger protester fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig. Hvis kommunen ikke har truffet vedtak innen fristens utløp, regnes tillatelse for gitt ved oversittelse av fristen. Klagefrist løper fra dette tidspunkt. Kommunens avgjørelse om sakstype kan ikke påklages.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.

Tilføyd ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), endret ved lov 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 96. *Bortfall av tillatelse*

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

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

Blir et tiltak stående stille i lengre tid enn 1 år, skal stillasene fjernes og anlegg bringes i slik stand at det virker minst mulig skjemmende. Varer dette lengre enn 2 år, kan kommunen forlange at tiltaket helt skal fjernes og grunnen ryddiggjøres.

Avbrytes et endringstiltak, bestemmer kommunen i hvilken utstrekning byggverket skal bringes tilbake til sin opprinnelige stand.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

*§ 97. Kontroll med tiltak. Ansvarlig kontrollerende for prosjektering og utførelse*

1. Kommunen skal påse at det blir foretatt nødvendig kontroll for å sikre at tiltak blir utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Kontrollen kan utføres ved dokumentert egenkontroll eller av uavhengig kontrollforetak. Tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende har plikt til å gi de opplysninger som er nødvendig for utførelse av kontrollen.

Ansvarlig søker skal påse at det blir utarbeidet kontrollplan. Slik plan skal fremgå av søknaden eller sendes inn senest ved behandlingen av søknaden om igangsettelse. Kontrollen skal utføres helhetlig og planlagt etter en kontrollform godkjent av kommunen. Kommunen kan gjennom hele byggesaksprosessen kreve tilleggsopplysninger om kontrollen. Etter at tillatelse er gitt, kan kommunen ved særskilt vedtak kreve endring av kontrollplan. Det skal foreligge dokumentasjon for at kontrollen er gjennomført som planlagt.

Reglene om ansvarsrett i § 93 b nr. 3 gjelder tilsvarende for ansvarlig kontrollerende foretak.

2. Kommunen kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanen følges. Kommunen kan i særlige tilfelle rekvirere sakkyndig bistand for å få gjennomført nødvendig inspeksjon.

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

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

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

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

*§ 98. Ansvarlig utførende*

1. Utførelsen av ethvert tiltak som går inn under § 93 skal forestås av en eller flere ansvarlig utførende foretak som påtar seg ansvaret for at tiltaket blir utført i samsvar med gitt tillatelse og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Ansvarlig utførende er ansvarlig for at bestemmelsen i § 100 blir overholdt og at det blir sendt melding til ansvarlig søker ved avsluttet arbeid, jf. § 99. Det samme gjelder gjennomføringen av kontrollform og kontrollplan, jf. § 97.

2. Reglene om ansvarsrett i § 93 b nr. 3 gjelder tilsvarende for ansvarlig utførende foretak. Foretakets representant på byggeplassen skal oppgis.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

*§ 98 a. Sentral godkjenning av utøvere for ansvarsrett*

Foretak som er kvalifisert til å påta seg oppgaven som ansvarlig søker/prosjekterende etter § 93 b, ansvarlig utførende etter § 98, eller uavhengig kontrollør eller med dokumentert egenkontroll etter § 97, kan få sentral godkjenning. Godkjenning foretas av godkjenningsorgan med myndighet tildelt av departementet, og registreres i et sentralt, åpent register.

Godkjenning skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller dersom godkjent foretak ikke lenger innehar de nødvendige kvalifikasjoner. Tilbaketrekking kan skje for bestemte tidsrom eller inntil foretaket ved ny søknad

kan dokumentere at det forhold som forårsaket tilbaketrekking er rettet og vilkårene for godkjenning for øvrig er tilstede. Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av godkjenning likevel utelates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.

Ved lokal godkjenning av ansvarsrett skal sentral godkjenning normalt legges til grunn uten ytterligere vurdering, såfremt godkjenningen er dekkende for det aktuelle oppdraget. Der det ikke foreligger sentral godkjenning, skal likevel de samme kriterier legges til grunn ved lokal godkjenning. Kommunen skal i tillegg vurdere kvalifikasjonene i forhold til tiltaket.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om krav for godkjenning, ordningens omfang og organisering, og om gebyr for godkjenning som ikke kan gå ut over selvkost. Godkjenningskravene skal gjelde foretakenes evne til å tilfredsstille denne lovs krav, og kan gjelde krav til foretakenes organisasjon, system for oppfyllelse av kravene, og kompetanse hos foretakenes faglige ledelse, basert på utdanning og praksis. Det kan fastsettes forskjellige nivåer for godkjenning i forhold til vanskelighetsgrad og konsekvenser i forskjellige tiltaksklasser.

Tilføyd ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 april 1997), endret ved lov 28 juni 1996 nr. 55 (i kraft 1 april 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 99. *Sluttkontroll og ferdigattest*

1. Når et tiltak som går inn under § 93 er ferdig, skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Sluttkontrollen skal også omfatte utearealer, adkomst og andre vilkår som eventuelt er stilt i tillatelsen. Når det er ubetenkelig kan kommunen bestemme at sluttkontroll kan utelates ved mindre tiltak.

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

Finnes tiltaket utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest. Tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt.

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

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

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

### Kap. XVII. Ymse bestemmelser.

#### § 100. *Sikringstiltak. Utstyr for byggearbeid*

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

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

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

Endret ved lov 11 juni 1993 nr. 85.

#### § 101. *Tiltak på nabogrunn*

1. Dersom byggverk kan bli utsatt for skade ved vannsig, ras eller utglidning

fra nabogrunn, kan kommunen pålegge eier av nabogrunnen å foreta nødvendige forebyggende tiltak på sin grunn.

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

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

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

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

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 102. *Undersøking på fast eiendom*

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

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 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. Kommunen 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 tettbygde strøk kan kommunen påby at tomt skal forsynes med gjerde mot veg.

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

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

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

Endret ved lov 11 juni 1993 nr. 85.

#### § 104. *Orden på og bruk av ubebygde areal. Sikringstiltak ved byggverk m.v.*

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

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 105. *Belysning og renhold m.v.*

Kommunen kan gi bestemmelser om belysning og renhold av gårdsrom, ganger, trapper, lys- og luftgraver og om plassering og utforming av husnummer.

Endret ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 106. *Bygningstekniske installasjoner*

1. Bygningstekniske installasjoner skal føres opp eller installeres, drives og vedlikeholdes slik at krav til helse, miljø, sikkerhet og energiøkonomi blir oppfylt. Eieren av anlegget skal sørge for at det føres tilsyn, og for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell.

2. Er slikt anlegg som nevnt under nr. 1 etter kommunens skjønn unødig til plage for omgivelsene, plikter eieren etter pålegg av kommunen å treffe de nødvendige tiltak, herunder også om nødvendig å føre skorstein 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.

Har anlegget tillatelse etter forurensningsloven, gjelder reglene i forurensningsloven istedenfor bestemmelsene i første ledd.

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

Mulig erstatning fastsettes ved skjønn.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 106 a. *Heis, rulletrapp og rullende fortau*

1. Heis, rulletrapp og rullende fortau skal være slik utført og driften av slikt anlegg så betryggende at bruken av anlegget ikke kan medføre personskaade.

Eieren av anlegget er ansvarlig for at anlegg som er i bruk er i driftssikker stand.

2. Eieren av anlegget skal sørge for at det føres tilsyn og sikkerhetskontroll med anlegget og for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell. Ordningen med tilsyn og sikkerhetskontroll skal meldes til kommunen for hvert enkelt anlegg.

Kommunen kan føre sikkerhetskontroll med anlegget når dette er i drift. Slik kontroll kan også føres av departementet eller den det bemyndiger.

3. En kommune som ikke selv har tilsatt fagkyndig personell for behandling av søknad om anleggstillatelse, for kontroll av anleggsarbeidet eller for kontroll med anlegg som er i drift, skal nytte fagkyndig bistand. Utgifter til slik bistand kan kreves dekket hos anleggseier.

For øvrig gjelder bestemmelsene i §§ 77, 87, 89, 91 og i kapitlene XVI, XVIII og XIX tilsvarende så langt de passer.

4. Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser bl.a. om anleggsinstallasjon, om tilsyn, sikkerhetskontroll og reparasjon for anlegg som er i drift, om kvalifikasjonskrav til ansvarlig søker/prosjekterende, ansvarlig utførende og tilsyns- og kontrollpersonell, om anleggseierens plikter og om kommunens oppgaver.

Departementet kan ved forskrift gi bestemmelser om

- a) krav til sikring av anlegget for å hindre skade på eiendom
- b) at bygning eller andre varige konstruksjoner og anlegg av særlig art eller høyde skal planlegges og oppføres med heis for å sikre hensiktsmessig kommunikasjonsveier og
- c) at de bestemmelser som gjelder for heis, rulletrapp og rullende fortau helt eller delvis skal gjelde også for andre permanente løfteinnretninger.

Tilføyd ved lov 20 juni 1986 nr. 37, endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 107. *Skilt og reklame*

Skilt, reklameinnretninger o.l. skal godkjennes av kommunen før de settes opp, med mindre de kan meldes etter § 86 a. Ved avgjørelse av om godkjenning skal gis eller om melding som nevnt skal kreves lagt fram for kommunen som søknad etter § 94, jf. § 86 a første ledd bokstav a, tas hensyn til bl.a. om skilt eller reklameinnretning o.l. vil virke skjæmmende eller sjenerende i seg selv, i forhold

til omgivelsene eller for trafikken.

Dersom det kan skje uten hinder av tillatelse som er gitt for et bestemt tidsrom, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i første ledd, når den etter kommunens skjønn strider mot ovennevnte krav. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 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 kommunen.

Endret ved lov 11 juni 1993 nr. 85.

#### § 109. *Gebyr*

Ved regulativ kan fastsettes gebyr til kommunene for behandling av søknad om deling, tillatelse, kontroll, utferding av attester og for andre arbeid som det etter denne lov, forskrift eller vedtekt påhviler kommunen å utføre. I gebyret kan det inkluderes utgifter til nødvendig bruk av sakkyndig bistand etter § 97 nr. 2 første ledd. Tiltakshaver kan selv sørge for de nødvendige utredninger. Ved regulativ kan også fastsettes gebyr for avskrifter og attester fra de særlige skjønnsretter. Regulativene vedtas av kommunestyret selv.

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

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

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

### Kap. XVIII. Straffansvar.

§ 110. Med bøter straffes den som forsettlig eller uaktsomt:

1. Prosjekterer eller utfører et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov når dette kan føre eller har ført til personskade eller vesentlig materiell skade,
2. utfører eller lar utføre tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter § 93, jfr. § 96, eller er i strid med vilkårene i slik tillatelse, eller tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av §§ 81, 85, 86a eller 86b.
3. bruker eller lar bruke byggverk eller del av byggverk, konstruksjon eller areal uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter § 93, eller er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av §§ 81, 85, 86a og 86b, eller uten at det er gitt dispensasjon etter denne lovs § 7 for tiltak eller bruk i strid med arealdel av kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan, eller §§ 17–1, 31 eller 33 i denne loven.
4. prosjekterer, utfører eller lar utføre et tiltak uten at arbeidet blir forestått av henholdsvis ansvarlig prosjekterende som er godkjent etter § 93 b, eller ansvarlig utførende som er godkjent etter § 98,
5. bruker eller lar bruke byggverk m.v. som nevnt i § 99 uten at det foreligger ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller nødvendig driftstillatelse,
6. utfører kontroll av et tiltak i strid med de bestemmelser som er gitt om dette i eller i medhold av denne lov.
7. gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene eller den sentrale godkjenningsordningen.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1

juli 1997), 12 april 1996 nr. 22 (i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

§ 111. Med bøter straffes den som forsettlig eller uaktsomt:

1. tross skriftlig pålegg ikke oppfyller vilkår for midlertidig dispensasjon etter § 7,
2. setter et CE-merke på et produkt uten at forutsetningene for dette er tilstede, eller som for øvrig ikke gir de opplysninger eller unnlater å gi tilsynsmyndigheten tilgang til produkt, rom, areal eller annet område som anses nødvendig for å kunne føre tilsynet. Medvirkning til omsetning av et slikt produkt straffes på samme måte.
3. tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 89 første ledd første punktum til å holde byggverk og installasjoner i stand.
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 bygningstekniske installasjoner.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 12 april 1996 nr. 22 (i kraft 12 april 1996 for nr. 2, 1 juli 1997 for øvrige endringer).

§ 112. Med bøter straffes den som forsettlig eller uaktsomt ikke etterkommer:

1. påbud eller forbud i denne lov, forskrift eller vedtekt, eller
2. særskilt pålegg eller forbud, gitt med hjemmel i noen slik bestemmelse, når kommunen 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.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 12 april 1996 nr. 22 (i kraft 1 juli 1997).

#### Kap. XIX. Ulovlig byggearbeid m.v.

§ 113. *Stansing av ulovlig arbeid og opphør av ulovlig bruk. Fjerning eller retting av ulovlig utført arbeid*

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg med frist om retting av dette, herunder forbud mot fortsatt virksomhet. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve hjelp av politiet for gjennomføring av pålegg om stansing av arbeidet eller opphør av bruk. Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse og gis opplysning om at vedtaket vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Plan- og bygningsmyndighetene kan ikke reise søksmål etter denne paragraf før forelegg etter § 114 er utferdiget.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

§ 114. *Forelegg om plikt til å etterkomme pålegg eller forbud*

Plan- og bygningsmyndighetene kan utferdige forelegg mot den som innen fastsatt frist unnlater å etterkomme pålegg eller forbud som er gitt med hjemmel i denne lov. Der det er gått mer enn 6 måneder siden pålegget eller forbudet ble gitt, skal den som forelegget rettes mot gis anledning til å uttale seg før forelegget utferdiges. Forelegget skal gi opplysning om bestemmelsene i annet ledd, og skal, så langt mulig, forkynnes for den det er rettet mot.

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



Forelegg kan ikke påklages.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 115. *Tvangsfullbyrding*

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

Plan- og bygningsmyndighetenes pålegg kan fullbyrdes etter reglene i tvangsfullbyrdsloven § 13–14 uten at dom eller forelegg kreves, når det gjelder forhold som medfører fare for dem som oppholder seg i bygningen eller andre, dersom pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist. Kommunens pålegg er særlig tvangsgrunnlag dersom pålegget gjelder forhold som medfører fare for dem som oppholder seg i bygningen eller andre, og pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist. Det samme gjelder når midlertidig dispensasjon etter § 7 er tatt tilbake, eller når påbudt arbeid som vilkår for midlertidig brukstillatelse etter § 99 nr. 2 ikke er utført, eller pålegg om å fjerne eller rette skilt m.v. etter §§ 86 a og 107 ikke er etterkommet innen fastsatt frist.

Endret ved lover 26 juni 1992 nr. 86, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), 28 juni 1996 nr. 55 (i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

#### § 116. *Erstatning*

Den som i medhold av denne lov blir pålagt å fjerne eller rette et forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, har rett til erstatning av det offentlige, 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 frem på forsvarlig måte og vært i god tro, og feilen klart gikk frem av søknaden.

Endret ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 116 a. *Tvangsmulkt*

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg, herunder forbud, innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten kan fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper da fra fristoversittelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke er fastsatt samtidig med pålegg, kan det ved overtredelse av pålegget fastsettes ny frist. Det kan fastsettes at mulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, og/eller at den ilegges som et engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Pålegg om mulkt er tvangsgrunnlag for utlegg. Vedkommende myndighet kan nedsette eller frafalle pålagt mulkt når særlige grunner taler for det.

Tilføyd ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997).

#### § 116 b. *Rimelighet og samordning*

Sanksjoner skal stå i rimelig forhold til ulovligheten. Dersom det utferdiges flere ulike typer sanksjoner for samme overtredelse, må disse samordnes slik at overtredelsen ikke rammes på en urimelig måte. Ved utferdigelsen av sanksjoner skal det særlig tas hensyn til graden av eventuell uaktsomhet samt grovheten og mulige fordeler av overtredelsen.

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

Tilføyd ved lov 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III – i kraft 1 juli 1997), endret ved lov 28 juni 1996 nr. 55 (i kraft 1 juli 1997).

### Kap. XX. Overgangsbestemmelser.

§ 117. (Opphevet ved lov 11 juni 1993 nr. 85.)

§ 118. *Midlertidig vedtekt om oppankring og fortøyning av fritidsbåter m.v.*

For en periode av 10 år fra denne lovs ikrafttreden kan det, utenom havnedistrikter opprettet i medhold av lov nr. 51 om havner og farvann av 8. juni 1984, ved vedtekt fastsettes nærmere bestemmelser om oppankring, fortøyning m.v. av husbåter o.l. innretninger samt plassering av private bøyer og andre private fortøyningsinnretninger langs kysten nærmere enn 100 m målt fra land ved alminnelig høyvann, eller i vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. Bestemmelsene kan også omfatte forbud mot oppankring, plassering m.v. av innretninger som nevnt i forrige punktum.

§ 119. *Vedtak m.m. etter tidligere lovgivning*

1. Planer, vedtak, vedtekter og forskrifter som er gitt med hjemmel i tidligere lovgivning som oppheves etter § 123 skal fortsatt gjelde i den utstrekning de ikke strider mot bestemmelser i eller i medhold av denne loven. Når loven her trer i kraft bortfaller oversiktsplanvedtekter gitt i medhold av bygningsloven og vedtekter til bygningslovens § 82 om sportshytter m.v. med unntak som nevnt i annet ledd tredje punktum og med unntak av vedtekt til § 82 om bygge- og delingsforbud. Sistnevnte vedtekt gjelder inntil kommunen har fått vedtatt arealdel til kommuneplan. Videre bortfaller vedtekt gitt i medhold av bygningsloven om driftsbygninger for jord- eller skogbruk (§ 81), om andre varige konstruksjoner og anlegg (§ 84) og om midlertidige og transportable konstruksjoner og anlegg samt skur og opplag (§ 85).

Reguleringsplan som er endelig vedtatt før loven her trer i kraft skal ha de samme virkninger som reguleringsplan etter loven her. Godkjent strandplan/fjellplan etter lov om planlegging i strandområder og fjellområder kan gjennomføres etter denne lovs ikrafttreden. Det samme gjelder godkjent disposisjonsplan i medhold av vedtekt til bygningslovens § 82 hvor gjennomføringen av planen er påbegynt før lovens ikrafttreden. Endring av allerede godkjent strandplan/fjellplan må skje etter bestemmelsene om reguleringsplan.

For reguleringsplaner som er endelig vedtatt før loven her trer i kraft, begynner fristen for ekspropriasjon i § 31 nr. 2 å løpe fra lovens ikrafttreden.

Vegplan som er godkjent i medhold av forskrifter gitt med hjemmel i vegloven § 12, kan gjennomføres etter at leddet her er trådt i kraft.

2. ---

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 21 april 1989 nr. 17, 11 juni 1993 nr. 85.

§ 120. *Ferdigbehandling av forslag til planer*

1. Forslag til reguleringsplaner som har vært utlagt til offentlig ettersyn før denne lovs ikrafttreden kan ferdigbehandles etter de regler som gjaldt da den ble lagt ut. Det samme gjelder for forslag til fornyelsesvedtak som er fremmet av formannskapet etter lov av 28. april 1967 om fornyelse av tettbygd strøk og for fornyelsesvedtak som ved denne lovs ikrafttreden ikke er endelig stadfestet.

2. For områder hvor det før denne lovs ikrafttreden er fastsatt grenser og retningslinjer for planlegging i medhold av tidligere § 7 i lov om planlegging i strandområder og fjellområder av 10. desember 1971 nr. 103, kan planlegging skje i medhold av tidligere lovs §§ 7 følgende.

3. Private reguleringsforslag innkommet til det faste utvalget for plansaker før denne lovs ikrafttreden, skal behandles slik som bygningslovens § 27 nr. 2 ga anvisning på.

4. Forslag til hoved- og detaljplan, som ble lagt ut til offentlig ettersyn i medhold av forskrifter gitt med hjemmel i vegloven § 12, kan ferdigbehandles etter reglene i forskriftene også etter at de er opphevet.

Mindre vesentlige endringer av detaljplaner og planer som tidligere er vedtatt i medhold av forskrifter som nevnt i første ledd, kan i nødvendig utstrekning

gjennomføres etter reglene om endring av detaljplaner i forskriftene også etter at de er opphevet.

Endret ved lover 21 april 1989 nr. 17, 11 juni 1993 nr. 85.

§ 120 a. *Utredningsplikt i eller i medhold av lovens kapittel VII-a*

Bestemmelsene om melding og konsekvensutredning i eller i medhold av lovens kapittel VII-a kommer til anvendelse i alle saker som ikke er ferdigbehandlet.

Kongen kan gi forskrifter om at saker som er under behandling ikke skal omfattes av disse bestemmelsene.

Tilføyd ved lov 15 juni 1990 nr. 32.

§ 121. *Nærmere om virkningene av ikrafttreden*

1. Denne loven og forskrifter som gjelder når den trer i kraft får anvendelse på alle arbeid og tiltak som settes i gang etter at loven trer i kraft.

2. Loven gjelder også for arbeid og tiltak som er satt i gang før loven trer i kraft, dersom anvendelsen av de nye reglene ikke vil virke forstyrrende på den del av arbeidet eller tiltaket som er utført. Om dette er tilfelle, kan kreves avgjort ved skjønn.

Kap. XXI. Ikrafttreden, oppheving og endring av andre lover.

§ 122. *Ikrafttreden*

Loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.

§ 123. *Endring og oppheving av andre lover*

Når denne lov trer i kraft, oppheves eller endres følgende lover og bestemmelser: ---

Endret ved lov 20 juni 1986 nr. 37