

# Kapitteloversikt

Forord .....	41
Forkortelser .....	43
Kapittel 1 Innledning .....	47
Kapittel 2 Oppgaver, ansvar og kompetanse i byggesaksbehandlingen ...	60
Kapittel 3 Saksbehandlingssystemene .....	67
Kapittel 4 Søknadspliktige tiltak .....	83
Kapittel 5 Midlertidig forbud mot å gjennomføre tiltak .....	120
Kapittel 6 Byggesaksbehandlingen i kommunen .....	135
Kapittel 7 Bygningsmyndighetenes vedtak i byggesaken .....	171
Kapittel 8 Det materielle avgjørelsesgrunnlaget .....	189
Kapittel 9 Dispensasjon fra plan- og bygningslovgivningen .....	202
Kapittel 10 Bygningsmyndighetenes samordningsplikt med sektormyndighetene .....	236
Kapittel 11 Klage og omgjøring av bygningsmyndighetenes vedtak .....	248
Kapittel 12 Byggetillatelse og søksmål fra nabo .....	269
Kapittel 13 Byggetillatelse og privatrettslige forhold .....	277
Kapittel 14 Ansvar og kontroll i byggesaker .....	284
Kapittel 15 Foretakenes erklæring om ansvarsrett .....	328
Kapittel 16 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse .....	345
Kapittel 17 Kommunens tilsyn med byggesak .....	351
Kapittel 18 Opprettelse av ny eiendom og festegrunn (deling) .....	367

---

Kapittel 19	Krav til byggetomta – natur og miljøforhold . . . . .	392
Kapittel 20	Krav til den ubebygde del av tomta (uteoppholdsareal) . . . . .	403
Kapittel 21	Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense. . . . .	411
Kapittel 22	Krav til tiltaket . . . . .	432
Kapittel 23	Krav om opparbeidelse av vei-, vann- og avløpsanlegg . . . . .	458
Kapittel 24	Krav om tilknytning til teknisk infrastruktur . . . . .	476
Kapittel 25	Refusjon av utgifter til tiltak som kommer andre eiendommer til gode . . . . .	497
Kapittel 26	Utbyggingsavtaler . . . . .	531
Kapittel 27	Eksisterende byggverk . . . . .	552
Kapittel 28	Endret og utvidet bruk av byggverk . . . . .	568
Kapittel 29	Riving av byggverk . . . . .	590
Kapittel 30	Erstatningsansvar i byggesaker . . . . .	599
Kapittel 31	Ulovlighetsoppfølging . . . . .	620
Kapittel 32	Etterhåndsgodkjennelse . . . . .	627
Kapittel 33	Pålegg om retting og om stans . . . . .	631
Kapittel 34	Sanksjoner og menneskerettighetene (EMK) . . . . .	646
Kapittel 35	Tvangsfullbyrdelse . . . . .	656
Kapittel 36	Overtredelsesgebyr . . . . .	673
Kapittel 37	Straff og inndragning . . . . .	716
	Regelverk . . . . .	725
	Litteratur . . . . .	730
	Rettspraksis . . . . .	735
	Stikkordregister . . . . .	745

# Innhold

<b>Forord</b> .....	41
<b>Forkortelser</b> .....	43
<b>Kapittel 1</b>	
<b>Innledning</b> .....	47
1 Emnet for bygningsretten.....	47
2 Formålet med byggesaksbehandlingen.....	48
2.1 Sikre en bærekraftig utvikling.....	48
2.2 Påse at plan- og bygningslovgivningen håndheves.....	49
2.3 Universell utforming.....	50
2.4 Barns og unges oppvekstvilkår.....	50
2.5 Estetisk utforming av omgivelsene.....	51
2.6 Sørge for rettssikkerhet for den enkelte.....	51
3 Lovens saklige anvendelsesområde.....	51
3.1 Innledning.....	51
3.2 Bygningsmessige tiltak og vesentlige terrenginngrep.....	52
3.2.1 Byggearbeider – bygning, konstruksjoner og anlegg.....	52
3.2.2 Endring av bygninger, konstruksjoner og anlegg.....	53
3.2.3 Andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg.....	53
3.2.4 Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling.....	54
3.2.5 Bruksendring, riving av byggverk og deling av eiendom.....	54
3.2.6 Vesentlige terrenginngrep.....	55
3.3 Andre, ikke bygningsmessige tiltak.....	56
3.4 Midlertidige innretninger.....	57
3.5 Tiltak som er unntatt fra loven.....	58
4 Lovens stedlige virkeområder.....	58
4.1 Fastlandet og sjøterritoriet.....	58
4.2 Svalbard.....	59

<b>Kapittel 2</b>	
<b>Oppgaver, ansvar og kompetanse i byggesaksbehandlingen</b>	60
1 Innledning	60
2 Bygningsmyndighetene på statlig nivå	61
2.1 Kommunal- og moderniseringsdepartementet	61
2.1.1 Departementets håndhevingsmyndighet	62
2.1.2 Departementets kompetanse i klagesakene	62
2.1.3 Departementets instruksjonsmyndighet	62
3 Bygningsmyndighetene på fylkesnivå	63
3.1 Fylkesmannen	63
3.2 Fylkesmannen er klageinstans	63
3.3 Fylkesmannens håndhevingsmyndighet	63
4 Bygningsmyndighet på kommunenivå	64
4.1 Kommunestyret	64
4.1.1 Kommunestyrets lovbestemte kompetanse	64
4.1.2 Kommunestyrets instruksjonsmyndighet	64
4.1.3 Omgjøringskompetansen ved klage	64
4.2 Folkevalgt utvalg	65
4.3 Bygningsadministrasjonen	65
4.4 Delegasjon	65
4.4.1 Delegasjon av kommunestyrets myndighet	65
4.4.2 Videredelegasjon av kompetanse delegert til folkevalgt organ	66
4.4.3 Intern delegasjon	66
<b>Kapittel 3</b>	
<b>Saksbehandlingssystemene</b>	67
1 Innledning	67
2 Søknadsplikt og igangsettelsesforbud	68
2.1 Igangsettelsesforbudet	68
2.2 En saksbehandlingsregel	69
2.3 Tidligere særordninger	69
3 Igangsettelsestillatelse	70
3.1 Krav om uttrykkelig tillatelse	70
3.2 Tillatelse som følge av passivitet	71
4 Typebestemt saksbehandling	71
4.1 Saksbehandlingssystemet etter lovendringen i 1995	71
4.2 Byggesakssystemet i loven av 2008	72
4.2.1 Tiltak som krever søknad og tillatelse og må forestås av fagkyndige	72
4.2.2 Tiltak som krever søknad og tillatelse, men kan forestås av tiltakshaver selv	72
4.2.3 Tiltak som krever søknad, men ikke uttrykkelig tillatelse	72

4.2.4	Tiltak som ikke er søknadspliktige dersom de er i samsvar med plan . . . . .	73
4.2.4.1	Kan oppføres uten søknad og tillatelse . . . . .	73
4.2.4.2	Særlig om forholdet til plan og planbestemmelser . . . . .	73
4.2.5	Ikke bygningsmessige tiltak . . . . .	74
4.2.6	Tiltak underlagt annen lovgivning . . . . .	75
5	Trinnvis byggesaksbehandling . . . . .	75
5.1	Første trinn – rammetillatelse . . . . .	76
5.1.1	Hva som hører til rammetillatelsen . . . . .	76
5.1.2	Tiltakshavers adgang til oppdeling . . . . .	78
5.1.3	Oppdeling av søknad om rammetillatelse . . . . .	78
5.1.4	Bygningsmyndighetenes adgang til å dele opp saksbehandlingen . . . . .	79
5.1.5	Rammetillatelsens rettsvirkninger . . . . .	79
5.2	Andre trinn – igangsettelsestillatelse . . . . .	80
5.2.1	Hva som hører under andre trinn . . . . .	80
5.2.2	Ytterligere oppdeling av søknad om igangsettelsestillatelse . . . . .	80
5.2.3	Igangsettelsestillatelsen . . . . .	81
6	Bortfall av gitt tillatelse . . . . .	81
6.1	Fristen på tre år . . . . .	81
6.2	Fristavbrytelse . . . . .	82
6.3	Virkningen av fristoversittelse . . . . .	82
6.4	Innstilling av arbeidene . . . . .	82

## Kapittel 4

	<b>Søknadspliktige tiltak . . . . .</b>	<b>83</b>
1	Innledning . . . . .	83
2	Oppføring av bygning . . . . .	86
2.1	Bygning . . . . .	86
2.1.1	Boliger, fritidsbebyggelse og næringsbygg . . . . .	87
2.1.2	Driftsbygninger i landbruket . . . . .	88
2.2	Bygninger som faller utenfor søknadsplikten . . . . .	89
2.2.1	Frittliggende bygninger som ikke benyttes til beboelse . . . . .	89
2.2.2	Mindre bygninger knyttet til landbruksnæringen . . . . .	90
3	Oppføring av varige konstruksjoner og anlegg . . . . .	90
3.1	Søknadsplikten . . . . .	90
3.2	Veianlegg . . . . .	92
3.2.1	Søknadsplikten . . . . .	92
3.2.2	Unntak for offentlig veianlegg som anlegges etter veiloven . . . . .	93
3.2.3	Landbruksveier . . . . .	93

---

3.2.4	Intern vei . . . . .	94
3.3	Parkeringsanlegg og landingsplass . . . . .	94
3.3.1	Søknadsplikten . . . . .	94
3.3.2	Unntak for intern biloppstillingsplass . . . . .	95
3.4	Forstøtningsmur . . . . .	95
3.4.1	Søknadsplikten . . . . .	95
3.4.2	Unntak for mindre forstøtningsmurer . . . . .	95
3.5	Innhegning mot vei . . . . .	96
3.5.1	Søknadsplikten . . . . .	96
3.5.2	Unntak for mindre innhegninger . . . . .	96
3.6	Unntak for mindre tiltak utendørs . . . . .	96
3.6.1	Innledning . . . . .	96
3.6.2	Mindre le- og skjermvegg . . . . .	96
3.6.3	Mindre antennesystemer . . . . .	97
3.6.4	Mindre skilt og reklameinnretninger . . . . .	97
3.6.5	Basseng, brønn og dam . . . . .	98
3.6.6	Andre mindre tiltak utendørs . . . . .	98
3.7	Unntak for konstruksjoner og anlegg som behandles etter annet regelverk . . . . .	99
3.7.1	Innledning . . . . .	99
3.7.2	Offentlige veianlegg . . . . .	99
3.7.3	Vannkraftanlegg og andre anlegg i vassdrag . . . . .	99
3.7.4	Anlegg for elektrisk kraft og fjernvarme . . . . .	99
3.7.5	Landbruksveier . . . . .	100
3.7.6	Flytende akvakulturanlegg i sjø . . . . .	100
3.7.7	Steinbrudd, gruver og massetak . . . . .	100
3.7.8	Jernbaneanlegg, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane . . . . .	100
3.7.9	Navigasjonsinnretninger . . . . .	101
3.7.10	Moloer og annet dekningsverk i sjø . . . . .	101
3.7.11	Anlegg underlagt brann- og eksplosjonsvernloven . . . . .	101
3.8	Skjermverdige bygg . . . . .	102
3.8.1	Forsvaret . . . . .	102
3.8.2	Skjermverdige objekter . . . . .	102
4	Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg . . . . .	103
4.1	Søknadsplikten . . . . .	103
4.2	Plassering av midlertidige innretninger for kortere tidsrom enn to måneder . . . . .	105
4.3	Byggverk på bygge- og anleggstomt . . . . .	106
4.4	Campingvogn og vinteropplag av fritidsbåt . . . . .	107
5	Fysiske utvidelser av bygning, konstruksjon og anlegg . . . . .	107
5.1	Søknadsplikten . . . . .	107
5.2	Mindre tilbygg . . . . .	107

6	Fasadeendringer . . . . .	108
6.1	Søknadsplikten . . . . .	108
6.2	Mindre fasadeendringer . . . . .	108
7	Vesentlig endring og vesentlig reparasjon av byggverk . . . . .	109
7.1	Søknadsplikten . . . . .	109
7.2	Unntak fra søknadsplikten for mindre tiltak i eksisterende byggverk. . . . .	110
8	Byggetekniske installasjoner . . . . .	110
8.1	Søknadsplikten . . . . .	110
8.2	Unntak fra søknadsplikten: enkle installasjoner i eksisterende bygg . . . . .	111
9	Vann- og avløpsanlegg . . . . .	111
10	Vesentlig terrenginngrep . . . . .	112
10.1	Søknadsplikten . . . . .	112
10.2	Unntak for mindre grave- og fyllingsarbeider . . . . .	115
10.3	Kulturminner . . . . .	116
11	Bruksendringer og vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift . . . . .	116
12	Riving av byggverk . . . . .	117
12.1	Søknadsplikten . . . . .	117
12.3	Riving som ikke er søknadspliktig . . . . .	117
13	Deling . . . . .	118

## Kapittel 5

	<b>Midlertidig forbud mot å gjennomføre tiltak . . . . .</b>	<b>120</b>
1	Innledning . . . . .	120
2	Hvem som har kompetansen til å treffe vedtak om midlertidig forbud . . . . .	121
2.1	Den kommunale planmyndighet . . . . .	121
2.2	Regional planmyndighet . . . . .	121
2.3	Statlig planmyndighet . . . . .	122
3	Vilkårene for å nedlegge midlertidig forbud . . . . .	122
3.1	Krav om vurdering av ny planlegging . . . . .	122
3.2	Hva slags planlegging som må vurderes . . . . .	123
3.3	Ikke krav om aktuelle byggeplaner . . . . .	124
4	Plikt til å bruke kompetansen etter pbl. § 13-1 . . . . .	124
5	Det geografiske område for forbudet. . . . .	124
6	Hvilke tiltak som kan møtes med midlertidig forbud . . . . .	125
6.1	Bygge- og anleggstiltak . . . . .	125
6.2	Ikke bygningsmessige tiltak . . . . .	125
6.3	Deleforbud . . . . .	126
6.4	Riveforbud . . . . .	126
6.5	Rettslige disposisjoner i påtenkte fornyelsesområder . . . . .	126
7	Vern mot å få et tiltak stanset med hjemmel i pbl. § 13-1 . . . . .	127
8	Saksbehandling, vedtak og klage. . . . .	127

8.1	Enkeltvedtak etter forvaltningsloven	127
8.2	Varsling	128
8.3	Vedtaket	128
8.3.1	Krav til saksbehandling og vedtaket	128
8.3.2	Vedtaketets innhold	129
8.4	Begrunnelse og underretning	130
8.5	Klage	130
9	Varighet og forlengelse av nedlagt forbud	130
9.1	Varighet	130
9.2	Forlengelse	131
10	Rettsvirkningene av forbudet mens det gjelder	132
10.1	Reguleringsmyndighetenes plikt til å vurdere ny plan	132
10.2	Plikten til å realitetsbehandle søknader suspenderes	132
10.3	Søknad om unntak	132
11	Rettsstillingen når forbudet opphører	133
11.1	Plikt til å realitetsbehandle	133
11.2	Søknaden skal behandles ut fra den da gjeldende regulering	133
12	Erstatning	134

## Kapittel 6

<b>Byggesaksbehandlingen i kommunen</b>	135	
1	Innledning	135
2	Kommunens oppgaver i saksbehandlingen	135
3	Forholdet til forvaltningsloven	136
3.1	Forvaltningslovens anvendelse	136
3.2	Hvem som er part i en byggesak	137
4	Forhåndskonferanse	138
4.1	Formålet	138
4.2	I hvilke saker forhåndskonferanse kan holdes	138
4.3	Plikt til å holde forhåndskonferanse	138
4.4	Når forhåndskonferansen skal holdes	139
4.4.1	Før innsendelse av byggesøknaden	139
4.4.2	Bygningsmyndighetenes frist	139
4.5	Deltakere under forhåndskonferansen	139
4.6	Tiltakshavers forhåndsorientering og kommunens forberedelse	140
4.7	Gjennomføringen av forhåndskonferansen	141
4.7.1	Innledning	141
4.7.2	Aktuelle temaer	141
4.8	Bygningsmyndighetenes orientering	142
4.9	Referat	142
5	Byggesøknaden	143
5.1	Tiltakshavers dokumentasjonsplikt	143
5.2	Forholdet til søknad om dispensasjon	143



5.3	Felles behandling av reguleringsforslag og byggesøknad . . . . .	144
5.4	Generelle krav til søknad om byggetillatelse . . . . .	144
5.5	Byggesaksgebyr . . . . .	145
6	Gjennomføringsplan . . . . .	146
6.1	Formål . . . . .	146
6.2	Utarbeidelse, oppdatering og utkvittering av gjennomføringsplanen . . . . .	146
6.3	Hva gjennomføringsplanen skal inneholde . . . . .	147
7	Nærmere om hvilke opplysninger tiltakshaver må gi i søknaden . . . . .	147
7.1	Opplysninger som er nødvendige for å gi tillatelse . . . . .	147
7.2	Erklæring om ansvarsrett . . . . .	148
7.3	De enkelte opplysninger. . . . .	149
7.3.1	Hvem som er tiltakshaver . . . . .	149
7.3.2	Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket . . . . .	149
7.3.3	Beskrivelse av tiltakets art . . . . .	149
7.3.4	Størrelse og grad av utnytting. . . . .	150
7.3.5	Forhold til plangrunnlaget . . . . .	150
7.3.6	Visuelle kvaliteter, arkitektonisk utforming og universell utforming . . . . .	151
7.3.7	Tiltakets sikkerhet – grunnforurensning . . . . .	151
7.3.8	Konsekvensanalyse etter teknisk forskrift § 9-4. . . . .	152
7.3.9	Minsteavstander til annen bebyggelse og ledninger. . . . .	152
7.3.10	Atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning . . . . .	152
7.3.11	Dispensasjon. . . . .	152
7.3.12	Forhåndskonferanse . . . . .	152
7.3.13	Tegninger og situasjonsplan . . . . .	153
7.3.14	Redegjørelse for nabovarsling og nabomerknader . . . . .	153
7.3.15	Forholdet til andre myndigheter . . . . .	154
7.3.16	Gjennomføringsplan. . . . .	154
7.3.17	Erklæring om ansvarsrett . . . . .	154
8	Dokumentasjon som skal ligge i tiltaket . . . . .	155
8.1	Innledning. . . . .	155
8.2	Tillatelsen og søknaden . . . . .	156
8.3	Tegningsmateriale og annet produksjonsgrunnlag . . . . .	156
8.4	Samsvarserklæringer og kontrollerklæringer . . . . .	156
8.5	Dokumentasjon av driftsfasen . . . . .	156
8.6	Dokumentasjon for oppfyllelse av funksjonskrav, ytelser, løsninger og produkter . . . . .	157
8.7	Dokumentasjon for oppfyllelse av foretakenes system . . . . .	157
8.8	Avfallshåndtering . . . . .	157
9	Privatrettslige forhold . . . . .	158
10	Tiltakshavers plikt til å varsle naboer og gjenboere . . . . .	158

10.1	Forholdet til forvaltningslov og nabolov . . . . .	158
10.2	I hvilke saker varslingsplikten gjelder . . . . .	159
10.3	Hvem som skal besørge varslingen . . . . .	159
10.4	Hva varselet skal inneholde . . . . .	159
10.5	Hvem som skal varsles etter hovedregelen i pbl. § 21-3 . . . . .	160
10.5.1	Naboer, gjenboere og festere . . . . .	160
10.5.2	Rettighetshavere i samme eiendom skal ikke varsles etter pbl. § 21-3. . . . .	162
10.5.3	Foreninger og organisasjoner . . . . .	162
10.5.4	Utvidet varslingsplikt . . . . .	162
10.5.5	Fritak for varsling . . . . .	163
10.5.5.1	Naboer hvis interesser ikke blir berørt . . . . .	163
10.5.5.2	Naboer som har erklært ikke å ha bemerkninger . . . . .	163
10.5.5.3	Naboer med ukjent adresse. . . . .	163
10.5.5.4	Tiltak detaljavklart i plan . . . . .	163
10.5.6	Plikt til å varsle på nytt . . . . .	164
10.6	Forholdet til saksbehandlingsfrister . . . . .	164
11	Retten til å protestere på eget initiativ . . . . .	165
12	Bygningsmyndighetenes plikter i byggesaksbehandlingen. . . . .	165
12.1	Bygningsmyndighetens undersøkelsesplikt . . . . .	165
12.2	Bygningsmyndighetenes plikt til å sørge for fremdrift . . . . .	166
12.2.1	Underrette søker om mangelfull søknad. . . . .	166
12.2.2	Stansing av saksbehandlingen ved nedlagt midlertidig forbud . . . . .	166
12.2.3	Suspendert avgjørelsesplikt ved foreleggelse for sektormyndighet . . . . .	167
12.3	Bygningsmyndighetenes plikt til å besørge varsling . . . . .	167
12.3.1	Ny varsling av naboer og gjenboere . . . . .	167
12.3.2	Varsling av andre enn naboer og gjenboere . . . . .	168
12.3.3	Varsling av offentlige organer. . . . .	168
12.4	Plikt til å forelegge saken for andre myndigheter . . . . .	169
12.5	Partsoffentlighet og formidling av nye opplysninger. . . . .	169
12.6	Avklaring av ansvarsretter og omfanget av uavhengig kontroll. . .	170
12.7	Tiltakets tekniske sider. . . . .	170

## Kapittel 7

<b>Bygningsmyndighetenes vedtak i byggesaken . . . . .</b>	<b>171</b>
1 Innledning . . . . .	171
2 Plikten til avgjørelse snarest mulig . . . . .	171
3 Tolvukersfristen etter pbl. § 21-7 første ledd. . . . .	172
3.1 For hvilke tiltak fristen gjelder. . . . .	172
3.2 Fra når fristen løper . . . . .	173

3.3	Forlengelse av fristen . . . . .	174
3.4	Virkningene av fristoverskridelse. . . . .	174
4	Innvilgelse av søknad etter tre uker . . . . .	175
4.1	Innledning. . . . .	175
4.2	Hvilke tiltak som ikke krever uttrykkelig tillatelse . . . . .	175
4.2.1	Tiltakets art. . . . .	175
4.2.2	Det omsøkte må være i samsvar med plan- og bygningslovgivningen. . . . .	176
4.2.3	Forholdet til naboer og gjenboere. . . . .	176
4.2.4	Forholdet til andre myndigheter. . . . .	177
4.3	Fristen. . . . .	177
4.4	Innvilgelse . . . . .	178
5	Avvisning av byggesøknaden . . . . .	178
5.1	Innledning. . . . .	178
5.2	Bygningsmyndighetenes kompetanse til å avvise byggesøknaden	179
5.3	Bygningsmyndighetenes plikt til å avvise byggesøknaden . . . . .	179
5.4	Saksbehandling og klage . . . . .	180
6	Bygningsmyndighetenes vedtak . . . . .	180
6.1	Begrunnelse . . . . .	180
6.2	Underretning. . . . .	181
6.3	Varsling og underretning til myndigheter. . . . .	182
7	Igangsettelsen på grunnlag av gitt tillatelse. . . . .	182
7.1	Krav om ubetinget tillatelse . . . . .	182
7.2	Nærmere om igangsettelsestidspunktet . . . . .	183
7.2.1	Når tillatelsen er meddelt . . . . .	183
7.2.2	Utsatt iverksettelse . . . . .	183
7.2.2.1	Innledning. . . . .	183
7.2.2.2	Når det kan besluttes utsatt iverksettelse . . . . .	183
7.2.2.3	Saksbehandlingen . . . . .	184
7.2.2.4	Avgjørelsesgrunlaget. . . . .	185
7.2.2.5	Klage. . . . .	185
8	Vedtaket i byggesaken er ikke bindende for andre myndigheter. . . . .	185
9	Tiltaket må utføres etter reglene på utførelsestidspunktet. . . . .	186
10	Byggetillatelsens rettskraftvirkninger . . . . .	186
11	Byggetillatelse og rivetillatelse . . . . .	187
12	Deletillatelse og byggetillatelse. . . . .	188

## Kapittel 8

<b>Det materielle avgjørelsesgrunlaget. . . . .</b>	<b>189</b>
1 Legalitetsprinsippet i byggesaksbehandlingen (byggeretten) . . . . .	189
2 Avslagsgrunnlagene. . . . .	190
2.1 Innledning. . . . .	190
2.2 Plan- og bygningslovgivningens materielle bestemmelser . . . . .	190

2.2.1	Plan- og bygningsloven . . . . .	190
2.2.1.1	Driftsbygninger i landbruket. . . . .	191
2.2.1.2	Fritidsbebyggelse . . . . .	192
2.2.1.3	Varige konstruksjoner og anlegg. . . . .	193
2.2.1.4	Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg. . . . .	194
2.2.1.5	Byggverk og virksomhet som kan medføre fare eller særlig ulempe. . . . .	195
2.2.1.6	Skilt og reklameinnretninger . . . . .	196
2.2.2	Forskrift . . . . .	196
2.2.3	Kommunal vedtekt . . . . .	197
2.2.4	Planvedtak som avslagshjemmel . . . . .	197
2.2.5	Manglende plan som avslagsgrunnlag . . . . .	197
2.2.5.1	Større bygge- og anleggsarbeider . . . . .	197
2.2.5.2	Bestemmelser i kommuneplanen . . . . .	198
2.2.6	Forhold i strid med gitte byggetillatelse på annen eiendom som avslagsgrunn. . . . .	199
3	Adgangen til å stille vilkår i tillatelsen . . . . .	199

## Kapittel 9

<b>Dispensasjon fra plan- og bygningslovgivningen . . . . .</b>		<b>202</b>
1	Innledning . . . . .	202
2	Særskilte begrensninger i dispensasjonsadgangen . . . . .	203
3	Andre former for unntak fra plan- og bygningsloven . . . . .	203
4	Hvem som kan treffe vedtak om dispensasjon . . . . .	204
4.1	Kommunene . . . . .	204
4.2	Overføring av kompetansen til statlig myndighet . . . . .	205
5	Hvilke bestemmelser det kan dispenseres fra . . . . .	206
5.1	Fra plan- og bygningslovgivningens bestemmelser . . . . .	206
5.2	Fra annen lovgivning . . . . .	207
6	De materielle krav til dispensasjon . . . . .	208
6.1	Innledning. . . . .	208
6.2	Dispensasjonsbestemmelsen i pbl. § 19-2 . . . . .	209
6.3	Ingen har krav på dispensasjon . . . . .	211
6.4	Nærmere om de alminnelige dispensasjonsvilkårene . . . . .	212
6.4.1	Ekstraordinære forhold – kravene til interesseovervekt . . . . .	212
6.4.2	Likebehandlingshensyn . . . . .	213
6.4.3	Konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet . . . . .	213
6.5	Tilleggsvilkår for dispensasjon i plansaker . . . . .	214
6.5.1	Betydningen av statlige og regionale rammer og mål . . . . .	214
6.5.2	Betydningen av negativ uttalelse fra statlig sektororgan og fylkeskommunen . . . . .	215

7	Særlig om dispensasjon fra planer og byggeforbudet i strandsonen . . . .	216
7.1	Dispensasjon fra reguleringsplan . . . . .	216
7.2	Dispensasjon fra arealdelen til kommuneplanen . . . . .	219
7.3	Dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjø og vassdrag . . . . .	220
8	Noen hovedtyper av hensyn ved dispensasjonsavveiningen . . . . .	221
8.1	Generelt . . . . .	221
8.2	Individuelle forhold knyttet til søkerens person . . . . .	222
8.3	Betydningen av tidligere uheldig saksbehandling . . . . .	223
8.4	Gjenoppføring etter riving . . . . .	223
8.5	Alternative ordninger . . . . .	225
9	Domstolskontrollen. Hensynet til det kommunale selvstyret . . . . .	226
9.1	Rettsanvendelsesskjønnet . . . . .	226
10	Saksbehandlingen . . . . .	227
10.1	Egen dispensasjonssak . . . . .	227
10.2	Varsling . . . . .	227
10.2.1	Nabovarsling . . . . .	227
10.2.2	Varsling av berørte myndigheter . . . . .	227
10.3	Dispensasjonsvedtaket . . . . .	228
10.4	Klage . . . . .	229
11	Adgangen til å sette vilkår i forbindelse med dispensasjon . . . . .	229
12	Særlig om midlertidige dispensasjoner . . . . .	231
12.1	Innledning . . . . .	231
12.2	Nærmere om varigheten . . . . .	231
12.3	Rettsvirkningene av at dispensasjonen opphører . . . . .	232
12.3.1	Plikten til å etablere lovlig tilstand . . . . .	232
12.3.2	Hvem plikten hviler på . . . . .	233
12.3.3	Forholdet til senere eiere og rettighetshavere i eiendommen . . . . .	233
12.4	Kravene til tilbaketrekkingsvedtaket . . . . .	234
12.5	Praktisk bruk av midlertidige dispensasjoner . . . . .	234
12.5.1	Generelt . . . . .	234
12.5.2	Nærmere om ekspropriasjon . . . . .	234
12.5.3	Refusjon . . . . .	235

## Kapittel 10

<b>Bygningsmyndighetenes samordningsplikt med sektormyndighetene . .</b>	<b>236</b>
1 Innledning . . . . .	236
2 Vilkår for at bygningsmyndighetenes koordineringsplikt skal aktualiseres . . . . .	237
2.1 Tiltaket må være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven . . .	237
2.2 Sektormyndigheten må ha en lovbestemt befatning med tiltaket . .	238

3	Overfor hvilke myndigheter bygningsmyndighetene har koordineringsplikt . . . . .	239
4	Bygningsmyndighetenes oversendelse av saken . . . . .	240
5	Sektororganets behandling . . . . .	241
5.1	Etter eget lovverk . . . . .	241
5.2	Frist for sektororganet . . . . .	241
5.3	Fristforlengelse. . . . .	242
5.4	Virkningene av fristoversittelse . . . . .	242
6	Virkningene for byggesaken av at saken sendes sektororganet . . . . .	243
6.1	Saksbehandlingen etter plan- og bygningsloven skal fortsette . . .	243
6.2	Avgjørelsesplikten suspenderes . . . . .	243
6.3	Bygningsmyndighetenes kompetanse . . . . .	243
7	Bygningsmyndighetenes kompetanse når sektororganets avgjørelse foreligger . . . . .	244
7.1	Plikt til å realitetsbehandle saken. . . . .	244
7.2	Bygningsmyndighetenes kompetanse dersom sektormyndigheten har gitt tillatelse . . . . .	244
7.3	Bygningsmyndighetenes kompetanse dersom sektormyndigheten har avslått . . . . .	244
8	Klage der sektormyndigheten har gitt avslag eller negativ uttalelse . . . .	245
9	Tillatelse gitt i strid med pbl. § 21-5 . . . . .	246
10	Tiltak som bare behandles etter sektorlovgivningen . . . . .	246
10.1	Innledning. . . . .	246
10.2	Sektororganets underretningsplikt . . . . .	246

## Kapittel 11

<b>Klage og omgjøring av bygningsmyndighetenes vedtak . . . . .</b>	<b>248</b>
1 Innledning . . . . .	248
2 Hvilke vedtak under byggesaksbehandlingen som kan påklages . . . . .	249
2.1 Vedtak om byggetillatelse og dispensasjon . . . . .	249
2.2 Passivitetstillatelse etter pbl. § 21-7 annet ledd annet punktum. . .	250
2.3 Avvisningsvedtak . . . . .	250
2.4 Prosessledende beslutninger. . . . .	250
2.5 Avskåret klagerett på forhold som er avgjort i reguleringsvedtaket . . . . .	251
3 Hvem som har klagerett. . . . .	252
3.1 Parter og andre som ivaretar egne private interesser . . . . .	252
3.2 Organisasjoner og andre sammenslutninger . . . . .	253
3.3 Offentlige organer . . . . .	254
3.4 Offentligrettslig klagerett. . . . .	254
3.5 Klagerett for kommunens egne organer. . . . .	255
3.6 Mindretallsklage etter kommuneloven § 59. . . . .	256
4 Klageinstansen. . . . .	256

4.1	Statlig kontroll . . . . .	256
4.2	Fylkesmannens dobbeltstilling som klager og klageinstans . . . . .	257
5	Klagen . . . . .	257
5.1	Klagefrist og oppreisning . . . . .	257
5.2	Klagens innhold . . . . .	258
5.3	Kommunens klagebehandling . . . . .	258
5.3.1	Avvisning . . . . .	258
5.3.2	Omgjøring . . . . .	259
5.3.2.1	Omgjøringskompetansen . . . . .	259
5.3.2.2	Hvem som har omgjøringskompetansen . . . . .	259
5.3.3	Tilrettelegge avgjørelsesgrunnlaget for klageinstansen . . . . .	260
6	Klageinstansens behandling av klagesaken . . . . .	261
6.1	Avvisning . . . . .	261
6.2	Klageorganets utredningsplikt . . . . .	261
6.3	Klageinstansens overprøving av saken . . . . .	262
6.4	Klageinstansens vedtak . . . . .	263
6.5	Klageadgangen over klageinstansens vedtak . . . . .	263
6.5.1	Klageinstansen har truffet realitetsvedtak . . . . .	263
6.5.2	Klageinstansen har avvist klagen . . . . .	264
7	Bygningsmyndighetenes adgang til å omgjøre eget vedtak uten klage . . . . .	264
7.1	Omgjøring med hjemmel i forvaltningsloven § 35 . . . . .	264
7.2	Omgjøring ut fra alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper . . . . .	265
7.3	Bygningsmyndighetene står fritt i ny sak . . . . .	266
8	Overordnet organs omgjøringsrett . . . . .	267
8.1	Omgjøringsretten . . . . .	267
8.2	Omgjøringsvedtaket . . . . .	267
9	Ny søknad i samme sak . . . . .	268

## Kapittel 12

	<b>Byggetillatelse og søksmål fra nabo . . . . .</b>	<b>269</b>
1	Innledning . . . . .	269
2	Naboens adgang til å angripe en byggetillatelse . . . . .	269
2.1	Tilknytning til søkmålgjenstanden (aktiv søksmålsinteresse) . . . . .	269
2.2	Hvem søksmålet må rettes mot (passiv søksmålsinteresse) . . . . .	270
2.3	Naboens adgang til å forfølge ulovlige byggearbeider . . . . .	271
3	Hvem som må saksøkes . . . . .	272
4	Naboens adgang til å saksøke tiltakshaveren etter naboloven . . . . .	273
4.1	Nabolov og bygningslov . . . . .	273
4.2	Søksmål med påstandsgrunnlag i naboloven § 2 . . . . .	275
4.3	Søksmål med påstandsgrunnlag i naboloven §§ 3 og 4 . . . . .	276

**Kapittel 13**

<b>Byggetillatelse og privatrettslige forhold</b> . . . . .	277
1 Innledning . . . . .	277
2 Privatrettslige forhold som grunnlag for å avslå byggesøknad . . . . .	278
2.1 Det rettslige utgangspunkt . . . . .	278
2.2 Lovbestemmelser som gir avslagsgrunnlag . . . . .	278
2.3 Privatrettslige hensyn som relevante skjønnsmoment . . . . .	279
3 Byggningsmyndighetenes undersøkelsesplikt . . . . .	280
3.1 Det rettslige grunnlag for plikten . . . . .	280
3.2 Nærmere om undersøkelsesplikten . . . . .	281
4 Private rettigheters betydning for byggningsmyndighetenes vedtak . . . . .	282
5 Byggningsmyndighetene skal ikke håndheve nabolovgivning . . . . .	283

**Kapittel 14**

<b>Ansvar og kontroll i byggesaker</b> . . . . .	284
1 Innledning . . . . .	284
2 Legaldefinisjoner og oversikt over terminologi . . . . .	287
3 Fastsettelse av tiltaksklasse . . . . .	288
3.1 Kriteriene for inndelingen i tiltaksklasser . . . . .	288
3.2 Tiltaksklasse 1 . . . . .	289
3.3 Tiltaksklasse 2 . . . . .	290
3.4 Tiltaksklasse 3 . . . . .	290
4 Byggningsmyndighetenes oppgaver . . . . .	291
4.1 Fastsette omfanget av uavhengig kontroll . . . . .	292
4.2 Godkjenne bygningers plassering . . . . .	292
4.3 Utstedelse av ferdigattest . . . . .	292
4.4 Føre tilsyn . . . . .	292
5 Byggningsmyndighetenes ansvar . . . . .	293
6 Tiltakshavers ansvar . . . . .	293
7 Hvilke tiltak som skal belegges med ansvar . . . . .	294
7.1 De søknadspliktige tiltak . . . . .	294
7.2 Unntak for tiltak som ikke er søknadspliktige . . . . .	295
7.2.1 Tiltak som utføres etter annet regelverk . . . . .	295
7.2.2 Hemmelig militært byggverk . . . . .	295
7.2.3 Skjermverdige objekter . . . . .	295
7.2.4 Unntak for mindre tiltak . . . . .	296
7.2.4.1 Tiltakene . . . . .	296
7.2.4.2 Forutsetningen om at tiltaket må være i samsvar med plan . . . . .	296
7.3 Unntak for tiltak som er søknadspliktige . . . . .	296
7.3.1 Mindre (enkle) tiltak på bebygd eiendom . . . . .	296
7.3.1.1 Tilbygg . . . . .	297
7.3.1.2 Bygning som ikke skal brukes til beboelse . . . . .	297



7.3.1.3	Skilt og reklameinnretninger o.l. ....	298
7.3.1.4	Antennesystemer. ....	298
7.3.1.5	Alminnelige driftsbygninger i landbruket. ....	298
7.3.1.6	Midlertidige innretninger ....	299
7.3.1.7	Riving ....	300
7.4	Unntak ut fra en konkret vurdering ....	300
7.5	Selvbygger ....	300
7.6	Krav om ansvarlig foretak når tiltakshaver kan forestå tiltaket selv. ....	301
7.6.1	Etter krav fra tiltakshaver ....	301
7.6.2	Etter krav fra bygningsmyndighetene. ....	301
8	De ansvarshavendes ansvar ....	301
8.1	Ansvaret ligger i foretak. ....	301
8.2	Etableringen av ansvaret ....	302
8.3	Omfanget av og innholdet i ansvarsretten ....	303
8.4	Ansvarets varighet ....	304
8.5	Opphør av ansvar før oppgaven er utført ....	305
8.5.1	Tilbaketrekking av ansvarsretten ....	305
8.5.2	Bortfall av oppdraget overfor tiltakshaveren ....	305
9	Funksjonen som ansvarlig søker ....	306
9.1	Ansvarsfunksjoner ....	306
9.2	Ansvarlig søker. ....	306
9.2.1	Bindeledd mellom tiltakshaver og bygningsmyndighetene. ....	306
9.2.2	Ansvar for at søknaden er fullstendig. ....	307
9.2.3	Identifisere og avklare ansvarsområdene ....	307
9.2.4	Samordning. ....	308
9.2.5	Ansvaret i ferdigstillingsfasen ....	308
9.2.6	Avfallshåndtering ....	309
9.2.7	Sikringstiltak på byggeplassen ....	309
9.2.8	Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold. ...	309
10	Funksjonen som ansvarlig prosjekterende. ....	310
10.1	Prosjekteringen. ....	310
10.2	Kvalitetssikring og dokumentasjon (egenkontroll) ....	310
10.3	Samsvarserklæring ....	311
10.4	Formidling av produksjonsunderlaget til utførende. ....	311
10.5	Situasjonsplan. ....	312
10.6	Avfallsplan, miljøsaneringsbeskrivelse og særskilte sikringstiltak. ....	312
10.7	Forvaltning, drift og vedlikehold ....	312
11	Funksjonen som ansvarlig utførende. ....	313
11.1	Utførelsen av tiltaket ....	313
11.2	Kvalitetssikring og dokumentasjon (egenkontroll) ....	313

11.3	Forholdet til ansvarlig prosjekterende . . . . .	313
11.4	Forsikre seg om at nødvendige tillatelser foreligger . . . . .	314
11.5	Avfallsplan, miljøsaneringsbeskrivelse og særskilte sikringstiltak . . . . .	314
11.6	Endringer i forhold til gitte rammer . . . . .	315
11.7	Samsvarserklæring . . . . .	315
11.8	Forvaltning, drift og vedlikehold . . . . .	315
12	Funksjonen som ansvarlig kontrollerende . . . . .	315
12.1	Innledning . . . . .	315
12.2	Sentral godkjennelse og uavhengighet . . . . .	317
12.3	Hvilke tiltak som kan pålegges uavhengig kontroll . . . . .	318
12.4	Oppgaver som skal belegges med uavhengig kontroll . . . . .	318
12.4.1	Innledning . . . . .	318
12.4.2	Fuktsikring og lufttetthet i boliger og fritidsboliger . . . . .	319
12.4.3	Obligatorisk uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2 og 3 . . . . .	319
12.4.4	Forenklet uavhengig kontroll . . . . .	320
12.4.5	Unntak fra krav om uavhengig kontroll . . . . .	320
12.4.6	Uavhengig kontroll etter krav fra bygningsmyndighetene . . . . .	320
12.5	Ansvarlig kontrollerendes ansvar . . . . .	321
12.5.1	Innledning . . . . .	321
12.5.2	Innholdet i kontrollen . . . . .	322
12.5.3	Gjennomføring av kontroll i tiltaksklasse 1 . . . . .	322
12.5.4	Gjennomføring av kontroll i tiltaksklasse 2 og 3 . . . . .	323
12.5.4.1	Kontroll av prosjektering . . . . .	323
12.5.4.2	Kontroll av utførelsen . . . . .	324
12.6	Avslutning av kontroll . . . . .	324
12.6.1	Ansvarlig kontrollerendes oppgaver . . . . .	324
12.6.2	Ansvarlig søkers oppgaver . . . . .	325
13	Det privatrettslige ansvar . . . . .	326

## Kapittel 15

	<b>Foretakenes erklæring om ansvarsrett . . . . .</b>	<b>328</b>
1	Innledning . . . . .	328
2	Godkjennelsesområde og tiltaksklasse . . . . .	329
3	Hvem som kan ha ansvarsrett . . . . .	329
4	Godkjennelseskravene . . . . .	330
4.1	Innledning . . . . .	330
4.2	Krav til foretakets rutiner . . . . .	330
4.2.1	Generelle krav . . . . .	330
4.2.2	Spesielle krav om rutiner knyttet til funksjonene . . . . .	331
4.3	Kvalifikasjonskrav . . . . .	332
4.3.1	Kravene stilles til foretakets faglige ledere . . . . .	332
4.3.2	Utdannelse . . . . .	332
4.3.3	Praksis . . . . .	333

5	Sentral godkjenning for ansvarsrett . . . . .	333
5.1	Frivillig godkjenningsordning . . . . .	333
5.2	Søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett . . . . .	334
5.2.1	Dokumentasjon for oppfyllelse av krav . . . . .	334
5.3	Nærmere om godkjenningen . . . . .	334
5.4	Tilbaketrekking av sentral godkjenning . . . . .	335
5.4.1	Innledning . . . . .	335
5.4.2	Tilbaketrekkingens grunnlagene . . . . .	336
5.4.2.1	Alvorlige eller gjentatte overtredelser . . . . .	336
5.4.2.2	Tilbaketrekking som følge av manglende kvalifikasjoner . . . . .	337
5.4.3	Nærmere om vurderingen – sikkerhetsventilen . . . . .	337
5.4.4	Foretakets opplysningsplikt . . . . .	338
5.4.5	Saksbehandlingen og klage . . . . .	338
5.4.6	Rettsvirkningene av tilbaketrekkingen . . . . .	339
5.4.7	Varigheten av tilbaketrekkingen . . . . .	339
5.5	Advarsel . . . . .	340
6	Erklæring om ansvarsrett . . . . .	341
6.1	Innledning . . . . .	341
6.2	Vilkårene for å få ansvarsrett . . . . .	341
6.3	Bygningsmyndighetenes behandling av erklæring om ansvarsrett . . . . .	342
6.4	Tilbaketrekking av ansvarsrett . . . . .	342
6.4.1	Tilbaketrekkingens grunnlaget . . . . .	342
6.4.1.1	Alvorlige overtredelser . . . . .	342
6.4.1.2	Manglende pålitelighet . . . . .	343
6.4.1.3	Manglende kvalifikasjoner for oppgaven . . . . .	343
6.4.2	Sikkerhetsventil . . . . .	343
6.4.3	Advarsel . . . . .	343
6.4.4	Saksbehandlingen og klage . . . . .	343
6.4.5	Rapportering til tilbaketrekking . . . . .	344

## Kapittel 16

<b>Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse . . . . .</b>	<b>345</b>
1 Innledning . . . . .	345
2 Tiltak som krever ferdigattest . . . . .	345
2.1 Søknadspliktige tiltak . . . . .	345
2.2 Søknadspliktige tiltak som ikke krever ferdigattest . . . . .	346
2.2.1 Opprettelse og endring av eiendom . . . . .	346
2.2.2 Midlertidige tiltak og skilt . . . . .	346
2.2.3 Gamle byggesaker . . . . .	346
3 Vilkårene for å utstede ferdigattest . . . . .	347
4 Søknad om ferdigattest . . . . .	347
5 Bygningsmyndighetenes saksbehandling . . . . .	348

6	Vedtak, klage og tilbaketrekking	349
7	Midlertidig brukstillatelse	349

## Kapittel 17

<b>Kommunens tilsyn med byggesak</b>	351	
1	Innledning	351
2	En kommunal oppgave	352
3	Når tilsyn etter pbl. § 25-1 kan iverksettes	353
4	Hva som kan kontrolleres	353
5	Tilsynsformer	353
5.1	Revisjonstilsyn	354
5.2	Dokumentasjonstilsyn	354
5.3	Inspeksjonstilsyn	354
5.4	Produkttilsyn	354
6	Hvilke bestemmelser som skal påses overholdt	355
7	Kommunens plikt til å føre tilsyn	355
7.1	Ved allerede gitte pålegg og ved ulovlige forhold	355
7.2	Tilsyn med foretakenes kvalifikasjoner	356
7.3	Gjenstand for tilsyn	357
7.3.1	Innholdet	357
7.3.2	De prioriterte områder	357
7.3.3	Rapport til departementet	357
8	Kommunens rett til å føre tilsyn	358
9	Strategi for tilsyn og rapport over gjennomførte tilsyn	358
9.1	Tilsynsstrategi	358
9.2	Rapport om gjennomførte tilsyn	359
10	Gjennomføringen av det enkelte tilsyn	359
10.1	Tilsyn og saksbehandling	359
10.2	Tilsynsmetoder	360
10.2.1	Dokumentasjonstilsyn	361
10.2.2	Inspeksjonstilsyn (byggplasskontroll)	361
10.3	Bygningsmyndighetenes adgang til den private sfære	362
10.4	Opplysningsplikt	362
10.5	Kommunens virkemidler under tilsynet	363
10.5.1	Stoppordre	363
10.5.2	Tilleggskontroll	364
10.5.3	Gjenopptakelse av byggesaken	364
10.6	Hjelp av politiet	364
11	Saksbehandlingen	365
11.1	Varsel	365
11.2	Tilsynsrapport	365

**Kapittel 18**

<b>Opprettelse av ny eiendom og festegrunn (deling)</b> . . . . .	367
1 Saksgangen – forholdet mellom plan- og bygningsloven og matrikkeloven . . . . .	367
2 Krav om tillatelse . . . . .	368
2.1 Tillatelse etter plan- og bygningsloven . . . . .	368
2.2 Tillatelse etter jordloven . . . . .	369
2.3 Tillatelse etter annet regelverk . . . . .	370
2.4 Søknadsplikt ved innløsning av festetomt . . . . .	371
3 Materielle bestemmelser som får anvendelse ved deling av eiendom . . . . .	372
3.1 Innledning . . . . .	372
3.2 Forholdet til arealplan . . . . .	372
3.2.1 Planens bindende virkning for deling . . . . .	372
3.2.2 Deling i strid med planens arealformål . . . . .	373
3.2.3 Fradeling av bebygd eiendom til uendret bruk . . . . .	374
3.2.4 Deling i strid med planbestemmelser . . . . .	376
3.2.5 Midlertidig dele- og byggeforbud . . . . .	377
3.3 Fradelingsforbud i strandsonen . . . . .	377
3.4 Avstandskrav . . . . .	378
3.5 Deling gjennom eksisterende bebyggelse . . . . .	379
3.6 Krav til tomtas skikkethet . . . . .	379
4 Særlige forbud mot deling . . . . .	382
4.1 Kravet om atkomst . . . . .	382
4.2 Kravet om vann og avløpsordning . . . . .	383
4.3 Felles avkjørsel og felles areal . . . . .	384
4.4 Kravet til byggegrunn og miljøforhold . . . . .	384
5 Privatrettslige forhold – delingshindrende servitutter . . . . .	385
6 Ulike former for oppretting og endring av fast eiendom . . . . .	386
6.1 Innledning . . . . .	386
6.2 Deling i flere plan – etablering av anleggseiendom . . . . .	386
6.3 Arealdeling og grensejustering . . . . .	388
6.4 Jordsameie . . . . .	389
6.5 Eierseksjonering . . . . .	389

**Kapittel 19**

<b>Krav til byggetomta – natur og miljøforhold</b> . . . . .	392
1 Innledning . . . . .	392
2 Krav til planlegging . . . . .	393
3 Krav ved behandling av enkeltsaker . . . . .	393
3.1 Natur- og miljøforhold . . . . .	393
3.2 Hvilke tiltak som omfattes . . . . .	394
3.3 Tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe . . . . .	395
3.3.1 Terskelen . . . . .	395

3.3.2	Risikovurderingen. . . . .	396
3.3.3	Tilstrekkelig sikkerhet mot fare . . . . .	397
3.3.4	Vesentlig ulempe. . . . .	398
3.3.5	Grunnforurensning . . . . .	398
4	Bygningsmyndighetenes plikt til å håndheve – erstatningsansvar . . . . .	399
5	Adgangen til å nedlegge forbud. . . . .	402
6	Dispensasjon . . . . .	402

## Kapittel 20

<b>Krav til den ubebygde del av tomta (uteoppholdsareal)</b> . . . . .	403
1 Den ubebygde del av tomta . . . . .	403
2 Forholdet til arealplaner, bestemmelser og forskrifter. . . . .	404
3 Uteoppholdsareal . . . . .	404
3.1 Innledning. . . . .	404
3.2 Planbestemmelser om uteoppholdsareal . . . . .	405
3.3 Andre bestemmelser som påvirker uteoppholdsarealet . . . . .	405
3.4 Nærmere krav til uteoppholdsarealet . . . . .	406
3.5 Særlig om hensynet til barns og unges oppvekstmiljø. . . . .	406
4 Interne veier . . . . .	407
5 Parkeringsareal. . . . .	407
5.1 Innledning. . . . .	407
5.2 Planbestemmelser. . . . .	407
5.3 Fellesareal. . . . .	408
5.4 Frikjøpsordninger. . . . .	409
6 Hvilke tiltak som utløser krav til den ubebygde del av tomta . . . . .	410

## Kapittel 21

<b>Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense</b> . . . . .	411
1 Innledning . . . . .	411
2 Plassering av andre tiltak enn bygninger. . . . .	413
3 Forholdet til lov, planer og planbestemmelser. . . . .	413
4 Byggverkets plassering i horisontalplanet. . . . .	414
4.1 Avstandskrav . . . . .	414
4.2 Avstandskrav til nabogrense. . . . .	414
4.3 Unntak og dispensasjon fra firemetersregelen . . . . .	415
4.3.1 Unntak på grunnlag av nabosamtykke . . . . .	415
4.3.2 Unntak uten nabosamtykke for garasje, uthus og lignende . . . . .	416
4.3.3 Dispensasjon fra avstandskravet. . . . .	417
4.3.4 Adgangen til å stille vilkår . . . . .	417
4.4 Avstand mellom byggverk på samme eiendom . . . . .	418
4.5 Avstand til vei. . . . .	418
4.6 Avstand til elektriske anlegg . . . . .	419

4.7	Avstand til ledninger i grunn	419
5	Byggverkets høydeplassing (sokkelhøyden)	420
6	Byggverkets høyde	420
6.1	Møne- og gesimshøyde	420
6.2	Bygningsmyndighetenes godkjenning	421
7	Plassering av byggverket i marka (utstikkingen)	421
7.1	Innledning	421
7.2	Kommunens oppgaver	422
7.2.1	Fremskaffe oppmålingsgrunnlaget	422
7.2.2	Målereglene	422
7.2.3	Toleransegrenser	422
7.3	Ansvarlig prosjekterendes ansvar	423
8	Form og høyde på terreng	424
9	Bygningsmyndighetenes kompetanse	424
9.1	Godkjennelseskompetanse	424
9.2	Hvilke hensyn som kan vektlegges	425
9.3	Interesseavveiningen	427
9.4	Særlig om nabointeressene	427
10	Den privatrettslige konflikten – naboloven § 2	428
11	Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg	429
11.1	Innledning	429
11.2	Ulempevurderingen	430
11.3	Kommuneplanbestemmelse etter pbl. § 11-9 nr. 6	431

## Kapittel 22

<b>Krav til tiltaket</b>	432
1 God arkitektonisk utforming	432
2 Kravet til estetikk	433
2.1 Historikk	433
2.2 Tiltak som omfattes av kravene til estetikk	434
2.3 Særlig om vedlikeholdsarbeider – material- og fargevalg	436
2.4 Verneregelen i pbl. § 31-1	436
2.5 Skilt- og reklameinnretninger	438
2.6 Arealplanlegging og estetikk	439
2.7 Overordnede retningslinjer om estetikk	441
2.8 Pbl. § 29-2 som avslagsgrunnlag	442
2.8.1 Gode visuelle kvaliteter	443
2.8.1.1 Fra negativ til positiv norm	443
2.8.1.2 En rettslig standard	443
2.8.1.3 Faglige kvalitetsnormer	444
2.8.1.4 Tiltaket vurdert isolert	444
2.8.1.5 Tiltaket vurdert i forhold til omgivelsene	445
2.8.2 Overprøving av forvaltningsskjønnet	445

3	Universell utforming etter plan- og bygningslovgivningen . . . . .	446
3.1	Innledning . . . . .	446
3.2	Begrepet universell utforming . . . . .	447
3.3	Universell utforming etter plan- og bygningsloven . . . . .	448
3.3.1	Forskriftshjemmelen . . . . .	448
3.3.2	Krav til planløsning og bygningsdeler i byggverk . . . . .	449
3.3.3	Kravene om universell utforming av uteareal . . . . .	450
3.3.4	Unntak fra kravene for studentboliger . . . . .	450
3.4	Krav om universell utforming av eksisterende byggverk . . . . .	451
3.5	Krav til universell utforming i arealplan . . . . .	452
3.6	Byggesaksbehandlingen og dispensasjon . . . . .	452
3.6.1	Plikt til å dokumentere visuelt uttrykk og universell utforming . . . . .	452
3.6.2	Dispensasjon . . . . .	453
3.7	Likestillings- og diskrimineringsloven . . . . .	453
3.7.1	Plikten til å gjennomføre tiltak . . . . .	453
3.7.2	Forholdsmessighetsvurderingen . . . . .	454
3.7.3	Sanksjonene . . . . .	455
3.7.4	Forholdet til plan- og bygningslovgivningen . . . . .	455
4	Tekniske krav – TEK17 . . . . .	456
5	Krav til byggeprodukter . . . . .	457

## Kapittel 23

<b>Krav om opparbeidelse av vei-, vann- og avløpsanlegg . . . . .</b>	<b>458</b>	
1	Innledning . . . . .	458
2	Hvilke arealer som kan få opparbeidelsesplikt . . . . .	459
2.1	Tomt og bebygd eiendom . . . . .	459
2.2	Areal i planvurdert strøk . . . . .	459
3	Reguleringsmessige krav til anlegget . . . . .	460
3.1	Vei . . . . .	460
3.2	Ledningsanlegg . . . . .	460
4	Opparbeidelse av vei . . . . .	461
4.1	Reguleringen som begrensnig . . . . .	461
4.2	Hva som er vei . . . . .	461
4.3	Opparbeidelsesstrekningen . . . . .	463
4.4	Veibredden . . . . .	464
4.5	Tekniske krav til veien . . . . .	465
5	Opparbeidelse av ledninger . . . . .	465
5.1	Hovedledninger . . . . .	465
5.2	Ledningsstrekning og dimensjon . . . . .	465
5.3	Tekniske krav til ledningen . . . . .	466
6	Opparbeidelse av felles areal og parkbelte langs industristrøk . . . . .	466
7	Hvilke tiltak som utløser plikt til opparbeidelse . . . . .	467



7.1	Deling av eiendom . . . . .	467
7.2	Ved oppføring av ny bygning . . . . .	467
7.3	Oppføring av konstruksjoner og anlegg . . . . .	468
7.3.1	Faste tiltak . . . . .	468
7.3.2	Midlertidige og transportable innretninger . . . . .	469
7.4	Tiltak på allerede bebygd tomt . . . . .	469
7.4.1	Påbygging og arbeider på eksisterende bygning . . . . .	469
7.4.2	Bruksendring og utvidelse av bruken . . . . .	470
7.5	Nybygg etter riving . . . . .	470
8	Nærmere om opparbeidelsesplikten . . . . .	471
8.1	Lovbestemt plikt eller pålegg . . . . .	471
8.2	Når opparbeidelsen må være foretatt . . . . .	471
8.3	Unntak fra opparbeidelsesplikten . . . . .	472
8.3.1	Dispensasjon – veierklæring . . . . .	472
8.3.2	Tilknytning til annen ledning . . . . .	472
9	Kommunal overtakelse av anleggene mot vedlikehold . . . . .	473
9.1	Kommunens plikt til å overta anlegget . . . . .	473
9.2	Kommunens rett og plikt til å overta anlegget . . . . .	474
9.3	Overtakelsesforretning . . . . .	475
9.4	Kommunens rådighet over anlegget . . . . .	475
9.5	Opparbeiderens rådighet . . . . .	475

## Kapittel 24

<b>Krav om tilknytning til teknisk infrastruktur . . . . .</b>	<b>476</b>
1 Atkomst . . . . .	476
1.1 Innledning . . . . .	476
1.2 Atkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel . . . . .	476
1.3 Atkomsten . . . . .	477
1.3.1 Tomt med fasade til veien . . . . .	477
1.3.2 Tomt i avstand til veien . . . . .	477
1.3.2.1 Veiforbindelse . . . . .	477
1.3.2.2 Tilfredsstillende veiforbindelse . . . . .	477
1.3.2.3 Privatrettslig sikret veirett . . . . .	478
1.3.2.4 Tinglyst veirett . . . . .	478
1.3.3 Annen ordning enn veiforbindelse . . . . .	479
1.4 Når veiforbindelsen må være opparbeidet . . . . .	479
1.5 Godkjent avkjørsel . . . . .	480
1.5.1 Avkjørsel . . . . .	480
1.5.2 Godkjennes av veimyndighetene . . . . .	480
1.5.3 Avgjørelsesgrunnlaget . . . . .	480
1.6 Hvilke tiltak som utløser krav om atkomst . . . . .	481
1.6.1 Ved deling av eiendom . . . . .	481
1.6.2 Ved oppføring av byggverk . . . . .	481

1.6.3	Ved tiltak på eksisterende bygning . . . . .	482
1.7	Bygningsmyndighetenes oppgave . . . . .	482
1.7.1	Atkomst . . . . .	482
1.7.2	Avkjørselen . . . . .	484
2	Avløpsordning . . . . .	484
2.1	Innledning . . . . .	484
2.2	Avløpsvann . . . . .	485
2.3	Hva som utløser kravene . . . . .	485
2.4	Privatrettslig sikret ordning . . . . .	485
2.4.1	Avløpsordning (stikkledning) . . . . .	486
2.4.2	Resipienten . . . . .	486
2.4.3	Det økonomiske oppgjør . . . . .	486
2.4.4	Hvorledes rettigheten må være sikret . . . . .	487
2.5	Avledning av overvann . . . . .	487
2.6	Forholdet til forurensningslovgivningen . . . . .	488
2.6.1	Forurensningstillatelse . . . . .	488
2.6.2	Krav til anlegget . . . . .	488
2.6.2.1	Tilknytning til kommunalt anlegg . . . . .	488
2.6.2.2	Tilknytning til private anlegg . . . . .	488
2.6.3	Bygningsmyndighetenes oppgaver . . . . .	489
2.7	Tilknytningsplikt til avløpsanlegg . . . . .	489
2.7.1	Innledning . . . . .	489
2.7.2	Hvilke bygninger tilknytningsplikten gjelder for . . . . .	489
2.7.3	Plikten følger direkte av loven . . . . .	490
2.7.4	Vilkårene for tilknytningsplikt . . . . .	490
2.7.4.1	Avstanden fra bygning til ledning er avgjørende . . . . .	490
2.7.4.2	Tilknytningsutgiftene må ikke være uforholdsmessige . . . . .	491
2.7.5	Unntak fra tilknytningsplikten . . . . .	492
2.7.6	Utvidet tilknytningsplikt . . . . .	493
3	Vannforsyning . . . . .	493
3.1	Vannkilden . . . . .	493
3.2	Betryggende og tilstrekkelig drikkevann . . . . .	494
3.3	Slokkevann . . . . .	494
3.4	Når krav kan stilles . . . . .	495
3.5	Drikkevannsforskriften . . . . .	495
3.6	Tilknytningsplikt . . . . .	495
4	Tilknytning til fjernvarmeanlegg . . . . .	495
4.1	Unntak . . . . .	496

**Kapittel 25**

<b>Refusjon av utgifter til tiltak som kommer andre eiendommer til gode.</b>	497
1 Innledning . . . . .	497
1.1 Fra kompensasjonsprinsipp til refusjonsprinsipp. . . . .	497
1.2 Endringene i refusjonsreglene 1986. . . . .	498
1.3 Hovedpunkter i loven av 2008 . . . . .	499
2 Refusjonsplikt på annet grunnlag enn lov . . . . .	500
2.1 Refusjon som del av salgsvederlaget . . . . .	500
2.2 Avtale med privat tomteeier . . . . .	501
3 Lovbestemt refusjon . . . . .	502
3.1 De refusjonsberettigede tiltak. . . . .	502
3.1.1 Offentlige tiltak – pbl. § 18-3 første ledd. . . . .	502
3.1.1.1 Offentlige veier og plasser . . . . .	502
3.1.1.2 Veiloven § 54 . . . . .	504
3.1.1.3 Vann- og avløpsanlegg . . . . .	505
3.1.2 Private tiltak – pbl. § 18-3 annet ledd. . . . .	505
3.2 Refusjonsenheten . . . . .	507
3.3 De refusjonsberettigede utgifter. . . . .	508
3.4 De refusjonspliktige arealer . . . . .	511
3.5 Fordelingsfaktorene . . . . .	514
3.6 Verdistigningsbegrensningen . . . . .	516
4 Saksbehandlingen . . . . .	519
4.1 Innledning. . . . .	519
4.2 Tiltakshavers dokumentasjonsplikt . . . . .	519
4.2.1 Refusjonskart . . . . .	520
4.2.2 Tekniske planer. . . . .	520
4.2.3 Kostnadsoverslag . . . . .	521
4.3 Forslag til foreløpig refusjonsberegning . . . . .	521
4.4 Varsel til økonomisk berørte . . . . .	521
4.5 Kommunens godkjennelse . . . . .	522
4.6 Når tiltaket kan påbegynnes . . . . .	523
4.7 Rettsvirkningene av kommunens foreløpige vedtak . . . . .	524
4.8 Fastsettelsen av det endelige refusjonsvedtak . . . . .	525
4.9 Søksmålsadgangen . . . . .	527
5 Nærmere om refusjonskravet. . . . .	527
5.1 Refusjonskreditor . . . . .	527
5.2 Refusjonsdebitor og panterett. . . . .	527
5.3 Renter . . . . .	528
5.4 Forfall. . . . .	528
5.5 Foreldelse . . . . .	530

**Kapittel 26**

<b>Utbyggingsavtaler</b> . . . . .	531
1 Hensyn og lovregulering . . . . .	531
2 Avtaler som er omfattet av reglene i pbl. kap. 17 . . . . .	533
3 Forholdet til arealplaner og rekkefølgebestemmelser . . . . .	534
3.1 Utbyggingsavtalen kan ikke foregripe eller tilsidesette et reguleringsvedtak . . . . .	534
3.2 En arealplan kan ikke kreve inngåelse av utbyggingsavtale . . . . .	536
3.3 Rekkefølgekrav kan fremtvinge utbyggingsavtale. . . . .	536
4 Hva som kan bestemmes i en utbyggingsavtale . . . . .	538
4.1 Rammene i pbl. § 17-3. . . . .	538
4.2 Opparbeidelse av eller økonomisk bidrag til kommunal infrastruktur . . . . .	539
4.3 Andre krav til gjennomføringen av utbyggingsprosjektet . . . . .	542
5 Forbudet mot avtalevilkår om sosial infrastruktur. . . . .	543
6 Forskuttering – forholdet til regelverket om offentlige anskaffelser. . . . .	545
7 Hensynet til avgiftsreglene . . . . .	547
8 Saksbehandlingsreglene. . . . .	548
8.1 Krav om forhåndsvedtak . . . . .	548
8.2 Krav til kunngjøring og offentlig ettersyn . . . . .	549
8.3 Samtykke til unntak . . . . .	550
9 Konsekvenser ved brudd på reglene . . . . .	550

**Kapittel 27**

<b>Eksisterende byggverk</b> . . . . .	552
1 Innledning . . . . .	552
2 Krav som gjelder for tiltak på eksisterende byggverk. . . . .	553
2.1 Innledning. . . . .	553
2.2 Hvilke tiltak som utløser kravene. . . . .	553
2.2.1 Bygningsmessige arbeider . . . . .	553
2.2.2 Bruksendring . . . . .	553
2.2.3 Tilbygging, påbygging og underbygging . . . . .	554
2.2.4 Oppføring, endring og reparasjon av byggetekniske installasjoner. . . . .	554
2.3 Hvilke bestemmelser som får anvendelse ved tiltak på eksisterende byggverk . . . . .	554
2.4 Ivaretagelse av kulturelle verdier . . . . .	556
2.5 Tiltak på byggverk som er i strid med gjeldende arealplan . . . . .	557
3 Utbedring av eksisterende byggverk . . . . .	558
4 Utbedringsprogram . . . . .	560
5 Sikring og istandsetting av byggverk og installasjoner . . . . .	561
5.1 Innledning. . . . .	561
5.2 Hvilke byggverk som kan få pålegg. . . . .	562

5.3	Hvem bygningsmyndighetene kan gi pålegg . . . . .	562
5.4	Hvem som kan gi pålegg . . . . .	562
5.5	De beskyttede interesser. . . . .	563
5.5.1	Person, eiendom eller miljø . . . . .	563
5.5.2	Skjemmende forhold. . . . .	564
5.5.3	Frakobling av vann- og avløpsanlegg. . . . .	564
5.6	Eiers istandsetningsplikt . . . . .	564
5.7	Kommunens oppgaver . . . . .	564
6	Annet lovverk som kan få betydning for eksisterende byggverk . . . . .	565
6.1	Brann- og eksplosjonsvernloven . . . . .	565
6.2	Kulturminneloven. . . . .	565
6.3	Arbeidsmiljøloven og opplæringsloven . . . . .	565
6.4	Lov om tilsyn med elektriske ledninger. . . . .	566
6.5	Helse- og omsorgstjenesteloven. . . . .	566
6.6	Forurensningsloven . . . . .	567

## Kapittel 28

<b>Endret og utvidet bruk av byggverk . . . . .</b>	<b>568</b>
1 Innledning . . . . .	568
2 Søknadsplikten. . . . .	569
2.1 Utgangsbruken . . . . .	569
2.2 Byggverket må rent faktisk skulle brukes til noe annet. . . . .	570
2.2.1 Rettslige disposisjoner . . . . .	571
2.3 Hvor forskjellig den nye bruken må være . . . . .	571
2.4 Kasuistikk. . . . .	574
2.4.1 Bruksendring i strid med gjeldende plan . . . . .	574
2.4.2 Omlegging av forretningsdrift . . . . .	574
2.4.3 Endret boform. . . . .	575
2.4.3.1 Helårsbolig og fritidsbolig . . . . .	575
2.4.3.2 Forholdet til konsesjonsmyndighetene . . . . .	576
2.4.3.3 Fra bolig til hybel . . . . .	576
2.4.3.4 Fra bolig eller hotell til institusjon . . . . .	577
2.4.3.5 Bruksendring til klubblokale . . . . .	578
2.4.4 Bruksendring av bygninger i landbruket . . . . .	578
2.5 Gjenstand for søknadsplikt. . . . .	579
2.5.1 Byggverk . . . . .	579
2.5.2 Uthus, naust, garasjer og sjøboder . . . . .	579
2.5.3 Areal . . . . .	580
2.6 Utvidelse og endring av tidligere drift . . . . .	581
2.7 Bruksendring, sammenføring, oppdeling og ombygging av bolig . . . . .	582
2.7.1 Innledning. . . . .	582
2.7.2 Hva som utløser søknadsplikt. . . . .	582
2.8 Midlertidige og tidsbestemte bruksendringer. . . . .	583

3	Materielle bestemmelser som får anvendelse ved bruksendring . . . . .	584
3.1	Innledning. . . . .	584
3.2	Krav til bygningen ved bruksendring. . . . .	585
3.3	Hensynet til boligmarkedet som avslagsgrunnlag . . . . .	586
3.4	Bruksendring av bygningen beliggende i strid med plan. . . . .	587
3.5	Bruksendring og plan . . . . .	587

## Kapittel 29

<b>Riving av byggverk . . . . .</b>	<b>590</b>	
1	Innledning . . . . .	590
2	Materielle bestemmelser om riving . . . . .	590
2.1	Regulering som avslagsgrunnlag . . . . .	590
2.2	Bygning som omfattes av utbedringsprogram . . . . .	592
2.3	Særlig om bygning som inneholder bolig . . . . .	592
2.4	Kulturminneloven. . . . .	593
3	Pålegg om riving . . . . .	594
3.1	Innledning. . . . .	594
3.2	Riving av byggverk som krever hovedombygging. . . . .	595
3.3	Byggverk som er til ulempe eller sjenanse. . . . .	595
3.4	Forholdet mellom pålegg om riving og rivingstillatelse . . . . .	596
4	Forholdet mellom søknad om byggetillatelse og rivetillatelse . . . . .	596
4.1	Byggetillatelse gir ikke rivetillatelse . . . . .	596
4.2	Rivetillatelse gir ikke byggetillatelse . . . . .	596
4.3	Midlertidig forbud mot riving . . . . .	596
4.4	Midlertidig avslag på søknad om riving. . . . .	597
4.4.1	Innledning. . . . .	597
4.4.2	Inntil igangsettelsestillatelse er gitt . . . . .	597
4.4.3	Unntak når reguleringen forutsetter riving. . . . .	597

## Kapittel 30

<b>Erstatningsansvar i byggesaker . . . . .</b>	<b>599</b>	
1	Innledning . . . . .	599
2	Ansvar for myndighetsutøvelse . . . . .	599
2.1	Objektivt ansvar . . . . .	599
2.2	Uforsvarlighetsansvar. . . . .	600
2.2.1	Feilaktig lovanvendelse . . . . .	600
2.2.2	Feilaktig saksbehandling . . . . .	602
2.2.3	Ansvar ved innvilget søknad. . . . .	603
2.3	Årsakssammenheng . . . . .	603
2.4	Økonomisk tap . . . . .	604
2.5	Skadelidtes medvirkning . . . . .	605
2.6	Kommune eller stat som den ansvarlige part . . . . .	605
3	Ansvar for svikt i tilsyns- og kontrollopgaver. . . . .	606

3.1	Ansvarsgrunnlaget . . . . .	606
3.2	Funksjonsfordelingen mellom bygningsmyndighetene og tiltakshaver . . . . .	607
3.3	Nærmere om aktsomhetsnormen . . . . .	608
3.4	Ansvar ved aktiv medvirkning . . . . .	610
3.4.1	Rådgivning . . . . .	610
3.4.2	Informasjonsvirksomhet . . . . .	611
3.4.3	Påvisninger på byggetomta . . . . .	611
3.5	Ansvar ved passiv godkjenning av byggesøknaden . . . . .	612
3.5.1	Bestemmelsen i tidligere lovs § 116. . . . .	612
3.5.2	Usikker byggetomt . . . . .	613
3.5.2.1	Ved innvilgelse av byggesøknad . . . . .	613
3.5.2.2	Ved avslag på byggetillatelse . . . . .	616
3.5.2.3	Ansvar for privat aktør . . . . .	616
3.6	Ansvar for feil under kontroll med byggearbeidet . . . . .	616
3.6.1	I utførelsesfasen . . . . .	616
3.6.2	Ansvar for ferdigattest . . . . .	617
3.6.3	Ansvar for feil og mangler med bestående bygninger . . . . .	617
3.7	Feil ved vann- og avløpsanlegg . . . . .	618

## Kapittel 31

<b>Ulovlighetsoppfølging . . . . .</b>	<b>620</b>
1 Innledning . . . . .	620
2 Kontroll med eksisterende forhold . . . . .	621
2.1 Retten til å føre kontroll . . . . .	621
2.2 Adgang til den private sfære . . . . .	621
2.3 Gjennomføringen av kontrollen . . . . .	621
3 Oppfølging av ulovlige forhold . . . . .	622
3.1 Innledning . . . . .	622
3.2 Plikten til å forfølge ulovlige forhold . . . . .	623
3.2.1 Hovedregelen . . . . .	623
3.2.2 Unntak for overtredelser av mindre betydning . . . . .	624
3.2.2.1 Påtaleunntatelse . . . . .	624
3.2.2.2 Vilkårene for å unnlate forfølgelse . . . . .	625
3.3 Saksbehandling og klage . . . . .	625
3.4 Rettsvirkningene . . . . .	626

## Kapittel 32

<b>Etterhåndsgodkjenning . . . . .</b>	<b>627</b>
1 Innledning . . . . .	627
2 Plikt til etterhåndsvurdering . . . . .	627
3 Saksbehandlingen . . . . .	628
4 Forholdet til overtredelsesgebyr . . . . .	630

**Kapittel 33**

<b>Pålegg om retting og om stans</b> . . . . .	631
1 Innledning . . . . .	631
2 Hvilke bestemmelser som kan håndheves . . . . .	631
2.1 Plan- og bygningslovgivningen . . . . .	631
2.2 Annen lovgivning kan ikke håndheves. . . . .	632
3 Objektiv overtredelse er tilstrekkelig. . . . .	633
4 Hvem som er ansvarlig for å etterkomme pålegget . . . . .	633
5 Hva pålegget kan gå ut på . . . . .	636
5.1 Innledning. . . . .	636
5.2 Retting . . . . .	636
5.2.1 I søknadsfasen. . . . .	636
5.2.2 I oppføringsfasen . . . . .	636
5.2.3 I ferdigfasen . . . . .	637
5.3 Opphør av bruk. . . . .	637
5.4 Opphør av virksomhet . . . . .	638
5.5 Stans av arbeider . . . . .	638
6 Hvem som kan gi pålegg . . . . .	638
7 Saksbehandlingen . . . . .	639
7.1 Pålegget er enkeltvedtak etter forvaltningsloven . . . . .	639
7.2 Forhåndsvarsel . . . . .	639
7.3 Pålegget må formuleres slik at det kan fullbyrdes . . . . .	640
7.4 Adressaten skal ha frist for oppfyllelse . . . . .	640
7.5 Pålegget stifter en personlig forpliktelse . . . . .	641
7.6 Klage og oppsettende virkning. . . . .	641
8 Stansing av arbeider og opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. . . . .	642
8.1 Innledning. . . . .	642
8.2 Hva pålegget kan gå ut på . . . . .	642
8.3 Vilkårene for å gi pålegg med øyeblikkelig virkning. . . . .	643
8.4 Varsel og klage . . . . .	643
8.5 Gjennomføringen . . . . .	644
8.5.1 Bygningsmyndighetenes egen gjennomføring . . . . .	644
8.5.2 Hjelp av politiet . . . . .	644

**Kapittel 34**

<b>Sanksjoner og menneskerettighetene (EMK)</b> . . . . .	646
1 Innledning . . . . .	646
2 Straffebegrepene . . . . .	646
2.1 I intern norsk rett . . . . .	646
2.2 Straff etter Den europeiske menneskerettskonvensjonen. . . . .	647
2.2.1 Criminal charge . . . . .	647
2.2.2 Overtredelsesgebyr. . . . .	648
2.2.3 Tvangsmulkt . . . . .	649



3	Kravet om avgjørelse av domstol	649
3.1	Forholdet til Grunnloven § 96	649
3.2	Forholdet til EMK art. 6	650
4	Selvinkrimineringsvernet	651
4.1	Vernet	651
4.2	Når vernet inntreer	652
4.3	Bruken av opplysningene	652
5	Forbudet mot dobbeltforfølgelse	652
5.1	Tilleggsprotokoll 7 artikkel 4	652
5.2	Gjentatt forfølgning	653
5.3	Samme forhold	654
5.3.1	Et fortsatt straffbart forhold	654
5.3.2	Idealkonkurrens	655

## Kapittel 35

	<b>Tvangsfullbyrdelse</b>	656
1	Innledning	656
2	Tvangsfullbyrdelse ved forelegg	657
2.1	Innledning	657
2.2	Krav om forutgående pålegg	657
2.3	Saksbehandlingen ved utferdigelsen av forelegget	657
2.3.1	Foreleggsmyndigheten	657
2.3.2	Adressaten	658
2.3.3	Varsel om forelegg	658
2.3.4	Begrunnelse, underretting og klage	658
2.3.5	Ny frist og oppsettende virkning	659
2.4	Foreleggets rettskraft	659
2.5	Søksmål og domstolskontroll	659
2.5.1	Hvem søksmålet skal anlegges mot	659
2.5.2	Domstolsprøvelse	660
2.5.2.1	Legalitetskontroll med forelegget	660
2.5.2.2	Legalitetskontroll med pålegget	660
2.5.2.3	Rimelighetskontroll med forelegget	660
2.6	Tvangsfullbyrdelsen	661
2.6.1	Foreleggets rettskraft og tvangskraft	661
2.6.2	Begjæringen til tingretten	661
2.6.3	Innvendinger under tvangsfullbyrdelsen	661
2.6.4	Tvangsfullbyrdelse ved løpende mulkt	661
2.6.4.1	Bare handleplikter	661
2.6.4.2	Fastsettelsen av mulkten	662
2.6.4.3	Når mulkten skal begynne å løpe	662
2.6.4.4	Opphør av mulkten	662
2.6.4.5	Forfall og inndrivelse	663

2.6.5	Gjennomføring på eierens bekostning .....	663
3	Tvangsfullbyrdelse direkte med grunnlag i pålegget. ....	664
3.1	Pålegget som særskilt tvangsgrunnlag .....	664
3.2	Varsling .....	665
3.3	Saksbehandlingen .....	665
4	Tvangsfullbyrdelse ved tvangsmulkt fastsatt av bygningsmyndighetene	666
4.1	Innledning .....	666
4.2	Pålegget .....	667
4.2.1	Pålegget som tvangsgrunnlag .....	667
4.3	Saksbehandlingen .....	667
4.3.1	Enkeltvedtak .....	667
4.3.2	Varsel og frist .....	667
4.3.3	Begrunnelse og underretning .....	668
4.4	Mulkten .....	668
4.4.1	Engangs- og løpende mulkt .....	668
4.4.2	Størrelsen .....	668
4.5	Klage og oppsettende virkning .....	669
4.6	Forfall og inndrivelse av mulkten .....	669
4.7	Mulkten tilfaller kommunen .....	669
4.8	Opphør av mulkten .....	670
4.9	Domstolskontroll .....	670
4.10	Ettergivelse av påløpt mulkt .....	671
5	Sedvanerettslig hjemmel til umiddelbar inngripen .....	672
5.1	Bygningsmyndighetene .....	672
5.2	Politiet .....	672

## Kapittel 36

	<b>Overtredelsesgebyr .....</b>	<b>673</b>
1	Innledning .....	673
2	Overtredelsesgebyr og tvangsmulkt .....	674
3	Handlingsnormer og utmålingsrammer .....	675
4	De objektive betingelser for å ilegge overtredelsesgebyr – pbl. § 32-8 første ledd bokstav a) til l) .....	677
4.1	Prosjektering og utføring i strid med lov og forskrift .....	677
4.2	Utføring og bruk av tiltak uten nødvendig tillatelse .....	679
4.3	Unnlatelse av å gjennomføre uavhengig kontroll .....	683
4.4	Ulovlig bruk av byggverk og areal .....	684
4.5	Prosjektering, utføring og kontroll av foretak uten ansvarsrett ...	686
4.6	Uriktige eller villedende opplysninger .....	688
4.7	Oversittelse av pålegg (overhørighet) .....	691
4.8	Andre plikter .....	692
5	Nærmere om det subjektive kravet .....	692
5.1	Forsett og uaktsomhet .....	692

---

5.2	Rettsvillfarelse	694
6	Beviskrav	696
7	Utmåling av overtredelsesgebyr	696
7.1	Fastsettelse av utmålingsrammen	696
7.2	Maksimalrammen for særlig alvorlige overtredelser	697
7.3	Utmåling innenfor rammen	698
7.3.1	Handlingens objektive grovhet	699
7.3.2	Gjerningsmannens subjektive skyld	699
7.3.3	Momenter utenfor handlingen	699
7.3.3.1	Gjenoprettelse av det ulovlige forhold	699
7.3.3.2	Lang saksbehandlingstid	700
7.3.3.3	Vinnings hensikt og tilført vinning	700
7.3.3.4	Gjerningsmannens økonomiske forhold	700
7.3.3.5	Ilagt tvangsgebyr	701
7.3.3.6	Særlig om foretaksstraff	701
7.3.4	Samordning og konkurrens	701
7.4	Rettspraksis	702
8	Hvem som kan ilegges overtredelsesgebyr – ansvarssubjektet	706
8.1	Personer	706
8.2	Foretak	707
9	Saksbehandlingen og vedtaket om overtredelsesgebyr	707
9.1	Innledning	707
9.2	Oppportunitetsprinsipp	708
9.3	Forholdet mellom plan- og bygningsmyndighetene og påtalemyndigheten	708
9.3.1	Kompetanseområdene	708
9.3.2	Valg av spor	709
9.3.3	Varsling av påtalemyndigheten	709
9.3.3.1	I hvilke saker det skal varsles	709
9.3.3.2	Varselet	710
9.3.3.3	Påtalemyndighetens avgjørelse	711
9.4	Hvem som kan ilegge overtredelsesgebyr	712
9.5	Forhåndsvarsel	712
9.6	Forholdet til dobbeltstraff	713
9.7	Vedtaket, underretning, klage og inndrivelse	713
9.8	Gebyret tilfaller kommunen	714
10	Søksmål og domstolenes prøvelsesrett	714
11	Inndragning av vinning	715

**Kapittel 37**

<b>Straff og inndragning</b> .....	716
1 Innledning .....	716
2 De objektive straffbarhetsvilkår .....	716
2.1 Gjerningsbeskrivelsene .....	716
2.2 Krav om vesentlig overtredelse .....	717
3 Skyldkravet .....	718
4 Straffen .....	719
4.1 Strafferammen .....	719
4.2 Rettspraksis .....	720
4.2.1 Miljøkriminalitet .....	720
4.2.2 Brudd på bestemmelser som skal sikre kvaliteten i byggverket .....	721
5 Sivilrettslige krav i straffesak .....	722
6 Forholdet mellom påtalemyndigheten og plan- og bygningsmyndighetene .....	722
7 Tvangsmidler .....	723
 <b>Regelverk</b> .....	 725
 <b>Litteratur</b> .....	 730
 <b>Rettspraksis</b> .....	 735
 <b>Stikkordregister</b> .....	 745