



DIREKTORATET
FOR BYGGKVALITET



Veiledning om byggesak

Kapittel 6. Kommunens saksbehandling

Kapittel 6. Kommunens saksbehandling

Innledning

Dette kapittel regulerer de innledende faser av kommunens saksbehandling. Den overordnede målsettingen for saksbehandlingsreglene er å legge til rette for en prosess som er rask og effektiv, samtidig som hensynet til samfunnets rammer, forutberegnelighet, rettssikkerhet og kvalitet ivaretas. Saksbehandlingsreglene er blant de reglene i plan- og bygningsloven som har gjennomgått flest endringer i løpet av de siste årene, og som det kontinuerlig skjer en oppfølging av.

Plan- og bygningslovgivningens regler om byggesaksbehandling i byggesaksforskriften kap. 6 omfatter blant annet forhåndskonferanse, kommunens samordningsplikt, godkjenning av plassering av tiltak, behandling av rammetillatelse, rapportering til andre myndigheter, personlig ansvarsrett for selvbygger og tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett.

§ 6-1. Forhåndskonferanse

- (1) Forhåndskonferanse etter plan- og bygningsloven § 21-1 skal avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling.
- (2) Forhåndskonferanse kan brukes i alle typer tiltak etter plan- og bygningsloven, uavhengig av størrelse og vanskelighetsgrad. Forhåndskonferanse kan også brukes for tiltak som er unntatt søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven § 20-5 til § 20-7.
- (3) Forhåndskonferanse avholdes før innsending av søknad. Kommunen kan innkalle berørte fagmyndigheter og andre berørte til konferansen, eventuelt etter ønske fra tiltakshaver. Kommunen og tiltakshaver eller ansvarlig søker skal på forhånd være gjensidig orientert om hvem som skal delta.
- (4) Tiltakshaver skal så langt det er avklart redegjøre for tiltakets innhold, omfang, plassering, fremdrift, aktuelle ansvarlige utøvere og forutsetninger for tiltaket. Tiltakshaver skal på forhånd gi kommunen de opplysninger som er nødvendig for forberedelsen av konferansen. Kommunen kan kreve at slike opplysninger gis i nærmere fastsatt form.
- (5) Kommunen skal gi nødvendig informasjon om rammeforutsetninger og krav knyttet til arealplaner, infrastruktur, aktuelle lover, forskrifter og retningslinjer, dokumentasjonskrav, krav til plassering av tiltaket, behov for koordinering med aktuelle myndigheter, jf. § 6-2, kommunens praksis, saksbehandlingsrutiner, mulighet for delt søknadsbehandling, uavhengig kontroll, tilsyn, ansvarsregler, krav til ansvarlige foretak og annet av betydning. Kommunen skal opplyse om den videre saksbehandling og antatt saksbehandlingstid.
- (6) Kommunen har ansvar for å føre referat fra forhåndskonferansen. Referatet skal undertegnes av tiltakshaver og kommunens representant i forhåndskonferansen. Referatet skal dokumentere de forutsetninger som er lagt til grunn, og danner grunnlag for videre behandling. Referatet skal følge med som saksdokument i den videre saksbehandlingen.

Veiledning

Før en går i gang med et prosjekt, stort eller lite, er det anledning til å møte kommunen for å avklare ulike forhold knyttet til tiltaket. Tiltakshaver legger frem byggeplanene for kommunen og kommunen orienterer om innholdet i kommunale planer og andre bestemmelser og krav som er relevante for byggeplanene. Forskriftsbestemmelsen inneholder reglene for gjennomføringen av forhåndskonferansen og hvilke opplysninger kommunen skal gi. Formålet er å etablere tidlig kontakt mellom tiltakshaver og kommunen og få belyst aktuelle problemstillinger, krav og forutsetninger.

Innledning

Det følger av pbl. § 21-1 første ledd at det kan holdes forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte fagmyndigheter for nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket. Med hjemmel i andre ledd er det i byggesaksforskriften § 6-1 fastsatt nærmere bestemmelser om forberedelse, gjennomføring og referat fra forhåndskonferansen.

Forhåndskonferanse er i første rekke ment som et avklaringsmøte mellom tiltakshaver og kommunen. Med tiltakshaver menes også hans eventuelle medhjelpere, for eksempel ansvarlig søker. Det oppfordres i forarbeidene til loven til økt bruk av

forhåndskonferanse og at det i konferansen blir tatt opp viktige tema som i dag ofte ikke får tilstrekkelig oppmerksomhet, eksempelvis miljøkrav og universell utforming.

Ansvarlig søker bør delta på forhåndskonferanse der det er krav om at søknaden skal sendes inn av ansvarlig søker. Dette fordi det ellers lett oppstår misforståelser og unødig tidsbruk.

Til første ledd (formålet med forhåndskonferanse)

Formålet med forhåndskonferanse er å etablere tidlig kontakt mellom tiltakshaver og kommunen. Et avklaringsmøte mellom partene bidrar til at tiltakshaver får belyst aktuelle problemstillinger ved tiltaket og gjøres kjent med relevante krav og forutsetninger for den videre saksbehandling.

Utstrakt bruk av forhåndskonferanse vil sikre forutberegnelighet og ivaretagelse av kvalitet i det framtidige tiltaket. Nødvendige avklaringer og informasjon på et tidlig tidspunkt vil dessuten føre til en mer effektiv bygge- og saksbehandlingsprosess og virke tids- og kostnadsbesparende for både tiltakshaver og kommunen.

Det oppfordres til økt bruk av forhåndskonferanse og at konferansen brukes til å belyse aktuelle tema som ofte får liten oppmerksomhet, som universell utforming og miljøkrav.

Til andre ledd (forhåndskonferanse uavhengig av sakstype)

Forhåndskonferanse kan holdes uavhengig av søknadsplikt. Det kan holdes forhåndskonferanse for søknadspliktige tiltak med og uten krav om ansvarsrett, og for tiltak som er unntatt fra krav om søknad og tillatelse, jf pbl. § 20-5.

Det kan også kreves forhåndskonferanse for tiltak som behandles etter andre lover, jf. pbl. § 20-6.

Til tredje ledd (tidspunkt for og deltakelse i forhåndskonferanse)

Forhåndskonferansen skal avklare de offentligrettslige forutsetningene for å kunne gjennomføre tiltaket. Skal konferansen fungere etter sin hensikt, er det viktig at den avholdes før søknad om tillatelse sendes kommunen og før prosjekteringsarbeidene er påbegynt.

Forhåndskonferanse avholdes når tiltakshaver eller bygningsmyndighetene krever det. Med tiltakshaver menes også hans eventuelle medhjelpere, som for eksempel ansvarlig søker.

Forhåndskonferansen er i utgangspunktet ment som et avklaringsmøte mellom tiltakshaver og kommunen. Det kan være praktisk å la andre fagmyndigheter eller andre berørte delta på forhåndskonferansen hvis tiltaket berører flere sektorlover. Høringer skal imidlertid gjennomføres i planprosess og gjennom nabovarsel. Det må være opp til kommunen å vurdere behovet for deltakelse fra andre fagmyndigheter og berørte. Kommunen skal legge vekt på eventuelle ønsker fra tiltakshaver om å invitere andre, men er ikke bundet av dette. Det antas at det bare unntaksvis vil være aktuelt å innkalle andre berørte enn særlovsmyndigheter til forhåndskonferansen. Andre berørte vil kunne være representanter for tredjemannsinteresser, som naboer, velforeninger, interesseorganisasjoner med videre.

Dersom fagmyndigheter eller andre berørte skal delta i konferansen, skal partene være orientert om dette i forkant av møtet.

Bestemmelsene om forhåndskonferanse kommer i tillegg til forvaltningslovens regler om muntlig konferanse, jf. forvaltningsloven § 11d.

Til fjerde ledd (tiltakshavers oppgaver)

Skal kommunen være i stand til å bidra med avklarende informasjon må det foreligge tilstrekkelig kunnskap om tiltaket som planlegges. Dette forutsetter at tiltakshaver i forkant av konferansen gir kommunen opplysninger om type tiltak, omfang, plassering, bruk med videre, slik at kommunen kan gjøre nødvendige forberedelser.

Ønsker tiltakshaver særlige forhold og problemstillinger belyst, bør dette redegjøres for i henvendelsen.

Kommunen kan kreve at opplysninger om det planlagte tiltaket sendes inn på en fastsatt form i forkant av konferansen.

Til femte ledd (kommunens oppgaver)

I forhåndskonferansen skal kommunen informere om rammebetingelser som vil være aktuelle å legge til grunn i prosjektet. Konferansen skal ha et uforpliktende preg og partene skal kunne uttale seg på fritt grunnlag. Kommunen vil ikke i forhåndskonferansen kunne binde opp myndighet i forhold til den videre saksbehandlingen.

Kommunens representanter må inneha relevant kompetanse og være tilstrekkelig forberedt til å kunne redegjøre for de rammeforutsetninger som vil få betydning i den videre saksbehandling. Kommunen har et ansvar for at opplysninger om plan- og bygningsloven med forskrifter, plangrunnlag, tidligere vedtak o.l. er riktige.

Kommunen kan bruke forhåndskonferanse til å varsle om forhold som spesielt må følges opp, informere om kommunens tilsynsstrategi, saksbehandlingsrutiner mv.

Til sjette ledd (referat)

Kommunen har ansvar for at referat føres og undertegnes av partene i forhåndskonferansen. At referatet utarbeides i møtet vil forhindre etterfølgende uenighet om hva som fant sted, samt utelukke at eventuelle etterfølgende forhold tas inn i referatet. Tiltakshaver skal dessuten umiddelbart kunne forholde seg til de oppklaringer og opplysninger som fremkom i konferansen.

Referatet skal være omforent og inneholde de forutsetninger og konklusjoner som er lagt til grunn i konferansen. Referatet skal følge den videre saksbehandlingen.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.15. Lagt inn oppdaterte lovhenvvisninger.

§ 6-2. Den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt

(1) Kommunens samordningsplikt etter plan- og bygningsloven § 21-5 omfatter følgende myndigheter:

- a. helsemyndighet
- b. brannvernmyndighet
- c. arbeidsmiljømyndighet
- d. vegmyndighet
- e. havnemyndighet
- f. forurensningsmyndighet
- g. Sivilforsvaret
- h. jordlovmyndighet
- i. friluftsmyndighet
- j. kulturminnemyndighet
- k. reindriftsmyndighet
- l. kirkelig myndighet
- m. luftfartsmyndighet
- n. bergverksmyndighet.
- o. jernbanemyndighet

(2) Søker kan selv forelegge saken for berørte myndigheter.

Veiledning

Et byggeprosjekt kan berøre flere ulike regelverk som forvaltes av ulike myndigheter, som for eksempel vegmyndighet og kulturminnemyndighet, i tillegg til bygningsmyndigheten. Bygningsmyndigheten har plikt til å innhente eventuelle tillatelser, samtykker og uttalelser fra de myndighetene som berøres av det aktuelle tiltaket. Tiltakshaver kan også legge saken frem for disse og på den måten redusere saksbehandlingstiden. Kommunen er imidlertid som oftest nærmest til å kjenne til hvem som berøres i hvert enkelt tilfelle.

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 21-5 andre ledd og presiserer hvilke særlovsmyndigheter som omfattes av kommunens samordningsplikt. Kommunens samordningsplikt omfatter alle søknadspliktige tiltak. Bestemmelsen er i hovedsak en videreføring av tidligere rett.

I forhold til pbl. § 21-7 andre ledd er ett av vilkårene for å få behandlet søknaden innen tre uker at forholdet til andre myndigheter er avklart på søknadstidspunktet.

Hvor forholdet til sektormyndigheter ikke er avklart, kan kommunen velge å avvente med endelig tillatelse eller gi rammetillatelse med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før nødvendig avgjørelse eller uttalelse fra sektormyndighet foreligger. Oppdeling av tiltaket er imidlertid bare aktuelt hvor tiltakshaver ønsker det, jf. pbl. § 21-4 tredje ledd. Kommunen kan ikke velge å gi rammetillatelse med forbehold dersom tiltakshaver ønsker en ett-trinnsbehandling og heller vil avvente endelig tillatelse.

Der tiltakshaver ønsker rammetillatelse med forbehold som nevnt over, bør kommunen gi slik tillatelse.

Til første ledd

Kommunen har et overordnet koordinerings- og samordningsansvar overfor berørte sektormyndigheter og skal innhente nødvendig tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse dersom dette ikke allerede foreligger. Bestemmelsen angir hvilke sektormyndigheter som er omfattet av kommunens samordningsplikt etter pbl. § 21-5. Listen over sektormyndigheter er uttømmende.

Til andre ledd

Tiltakshaver eller ansvarlig søker kan velge å innhente samtykke, tillatelse eller uttalelse fra berørte sektormyndigheter før søknad sendes kommunen.

Kommunen har en generell veiledningsplikt etter forvaltningsloven til å informere tiltakshaver eller ansvarlig søker om hvilke særlovsmyndigheter søknaden må legges fram for.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.15. Lagt inn oppdatert lovhenvisning.

§ 6-3. Plassering av tiltak

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-4, og i den utstrekning det er nødvendig

- a. fremskaffe oppdatert situasjonskart for eiendommer berørt av det planlagte tiltaket
- b. oppgi toleransegrensene som gjelder for plasseringen av tiltaket i situasjonsplanen og i marken (utstikkingen).

Veiledning

Når kommunen behandler en byggesøknad skal den også godkjenne plasseringen av tiltaket på eiendommen. Dette gjelder også høydeplasseringen i terrenget og byggverkets høyde. Kommunen må skaffe et situasjonskart som blant annet byggverket og adkomsten tegnes inn i. Muligheten for eventuelt avvik og hvor stort avvik som kan aksepteres fra den inntegnede plasseringen må også oppgis av kommunen.

Til første ledd

Etter pbl. § 29-4 skal kommunen i forbindelse med behandlingen av søknader godkjenne byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde. Byggesaksforskriften § 6-3 regulerer hvilke oppgaver kommunen har i forbindelse med plassering av tiltaket i marken. Bestemmelsen angir at kommunen skal godkjenne tiltakets plassering og i den utstrekning det er nødvendig fremskaffe situasjonskart for eiendommer berørt av det planlagte tiltaket samt oppgi toleransegrense for plassering av tiltaket i situasjonsplan og i marken.

For å kunne vurdere tiltakets plassering skal søknaden inneholde de opplysninger som er nødvendig for at kommunen kan ta stilling til om den foreslåtte plassering er i samsvar med pbl. § 29-4.

De alminnelige regler om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder også for plassering.

For øvrig vises det til fagstandarden "Plassering og beliggenhetskontroll" utgitt av Statens kartverk. Standarden gir utfyllende faglige bestemmelser for bruk av kartgrunnlag, angivelse av målenøyaktighet og valg av oppmålings- og utstikkingsmetoder.

Kommunal- og regionaldepartementet har gitt følgende prinsipputtalelse om avstandsbestemmelsene i pbl. og veglova :

"Spørsmålet er om det er nødvendig å foreta en vurdering av plassering i forhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4 andre ledd om 4 meters avstand fra nabogrense når det på en uregulert eiendom skal bygges 3 meter fra offentlig vei dersom vegmyndighetene har gitt dispensasjon for plassering i forhold til avstandsbestemmelsene i veglova.

Det følger av pbl § 29-4 første ledd andre punktum at kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og friskt blir fulgt. I dette ligger at før kommunen gir tillatelse til byggverks plassering, må kommunen påse at en tillatelse ikke vil være i strid med veglovas bestemmelser. Pbl § 29-4 gir altså kommunen hjemmel til å avslå søknad dersom vegmyndighetene ikke gir tillatelse etter veglova.

I uregulerte områder eller der reguleringsplan ikke inneholder bestemmelser om byggegrense, gjelder de alminnelige byggegrenseavstandene i veglova. Bygningsmyndighetene skal i slike tilfeller ikke vurdere veglovens materielle krav, men påse at nødvendig tillatelse fra vegmyndighetene foreligger. I uregulerte områder er det Statens vegvesen som er dispensasjonsmyndighet langs riksveg og fylkesveger, og kommunen for kommunale veier, jf. veglova § 30 tredje ledd.

Departementet mener at reelle hensyn tilsier at det ikke er nødvendig med en dispensasjonsvurdering fra regelen om 4 meters avstand til nabogrense i pbl § 29-4 andre ledd når veimyndighetene har gitt dispensasjon for plassering i forhold til avstandsbestemmelsene i veglova. Som det følger av veglova § 29 skal "Byggegrensene (skal) ta vare på dei krava som ein må ha til vegsystemet og til trafikken og til miljøet på eigedom som grenser opp til vegen og medverke til å ta vare på miljøomsyn og andre samfunnsomsyn". Dermed vil selve vurderingen av hensiktsmessigheten av å bygge 3 meter fra offentlig vei være vurdert etter veglova.

Men kommer byggverket nærmere enn 4 meter i forhold til andre nabogrenser enn veien, da er selvsagt dispensasjon nødvendig fra 4 meters regelen i pbl § 29-4.

Pbl § 29-4 sitt formål om å sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning, kan også være relevant ved bygging 3 meter fra offentlig vei. For eksempel kan det være relevant å vurdere byggverkets plassering i forhold til visuelle kvaliteter eller byggegrunn, miljøforhold mv. Dette tilsier at kommunen i et slikt tilfelle skal foreta en vurdering av tiltaket etter pbl § 29-4 første ledd, men trenger ikke å gå veien om dispensasjonsvurdering fra 4 meters regelen i andre ledd."

Til bokstav a

Kommunen skal ved forespørsel fremskaffe oppdatert situasjonskart. Situasjonskartet vil være grunnlaget for den prosjekterende, som også kan være tiltakshaver, ved utarbeidelse av situasjonsplan. Situasjonskartet bør være koordinatfestet der kommunens eget kartgrunnlag gir grunnlag for det.

Den prosjekterende har ansvar for å sjekke at situasjonskartet gir tilstrekkelig grunnlag for planlegging av tiltaket, herunder plassering, terrengtilpasning, atkomstløsning mv. og dermed at tiltaket gis korrekt plassering på situasjonsplanen, se § 12-3 bokstav b.

Et situasjonskart trenger ikke være ett enkelt dokument, opplysningene kan i presenteres i separate kart dersom dette er hensiktsmessig. Dette kan være særlig aktuelt i områder der det foreligger eldre reguleringsplaner og hvor kartgrunnlaget har blitt oppdatert i ettertid.

Det er utarbeidet en ”Spesifikasjon for situasjonskart og situasjonsplan”. Formålet med denne er å forenkle og standardisere informasjonsutvekslingen i byggesaksbehandlingen. Spesifikasjon er en anbefaling til bruk av aktørene i byggesaken på frivillig grunnlag. Den beskriver nærmere hvilke informasjon som bør ligge i situasjonskartet og hvilke informasjon som bør ligge i situasjonsplan.

Kommunen kan i visse situasjoner kreve at tiltakshaver fremskaffer supplerende geodata dersom eksisterende kartverk ikke har tilfredsstillende kvalitet, jf. kart- og planforskriften § 6 første ledd.

Kommunen kan kreve planforslag i digital form der de selv kan levere nødvendig grunnlag i digital form, jf. kart- og planforskriften § 7 første ledd. Dette gjelder også ved søknad om tiltak som krever konsekvensutredning, se andre ledd i samme forskrift. For store tiltak som er nevnt i forskrift om konsekvensutredning, vedlegg 1, kan kommunen kreve digitale data uavhengig av hvilken form kommunens egne geodata foreligger i, se tredje ledd i samme forskrift.

Der kommunen har digitale situasjonskart, kan tiltakshaver levere inn digitale situasjonsplaner. Ellers kan kommunen kreve papirutskrift.

Til bokstav b

Kommunen skal i den utstrekning det er nødvendig oppgi hvilke toleransegrenser som gjelder for plasseringen av tiltaket, både i situasjonsplanen og i terrenget. Med toleransegrense menes hvor stort avvik fra det angitte som kan godtas av bygningsmyndighetene. Det kan i en del tilfeller være vanskelig å fastsette den endelige høydeplassering under behandlingen av en byggesak, bl.a. fordi eksisterende kartverk ikke har tilstrekkelig detaljering. Det kan derfor ofte oppstå behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Toleransegrensene skal i utgangspunktet fremgå av kommunens vedtak. Det er ikke gitt noen generell justeringsadgang på pluss/minus inntil 0,5 meter. Justeringsadgangen kan heller ikke forstås som en rettighet for tiltakshaver i forhold til plassering, men krever at kommunen tar aktivt stilling til spørsmålet. Den nevnte justeringsadgangen gjelder kun for plassering og høyder fastsatt i medhold pbl. § 29-4 første ledd første setning. Plasseringsgrensen på 4 meter fra nabogrense i pbl. § 29-4 andre ledd, høydebegrensinger gitt i pbl. § 29-4 første ledd tredje setning (9 meter mønehøyde og 8 meter gesimshøyde), plasserings- og høydebegrensninger i arealplan eller som følge av dispensasjonsvedtak, gir ingen slik justeringsadgang med mindre det fremgår uttrykkelig av plan.

For øvrig vises det til de anbefalinger om nøyaktighet ved måling av høyde og avstand som følger av veiledning H-2300 B Grad av utnyttning - Beregnings- og måleregler, side 41, utarbeidet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Direktoratet for byggkvalitet i samarbeid. Det understrekes at toleranse ikke har noe med avrundings- og kommaregler å gjøre, slik at høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan, er å forstå som absolutte begrensninger.

Kommunen kan gi tillatelse til å sløyfe særskilt avmerking i marken der dette er unødvendig. Dette kan for eksempel være aktuelt for mindre bygninger.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. Lagt inn uttalelse om avstandsbestemmelsene i pbl. og veglova. 01.01.12. Redaksjonelle endringer. 24.01.14 Henvvisning til ny utgave av veiledning om grad av utnyttning. 01.07.15. Redaksjonelle endringer.

§ 6-4. Rammetillatelse

(1) Så langt det er relevant for tiltaket skal rammetillatelse omfatte

- a. tiltakets art og formål
- b. størrelse, antall bruksenheter og grad av utnyttning
- c. avklaring i forhold til plangrunnlaget
- d. form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal, visuell utforming
- e. sikkerhet mot fare
- f. forholdet til utvalgte naturtyper
- g. sikkerhet for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning

h. behovet for, og eventuelt søknad om, dispensasjon

i. avklaring av forholdet til naboene.

(2) Rammetillatelse kan i tillegg omfatte andre forhold.

Veiledning

En byggesøknad kan deles i to deler. Først sendes i så fall en søknad om rammetillatelse som angir de ytre rammene for byggeprosjektet. Etter forskriftsbestemmelsen er dette forhold som for eksempel hva slags tiltak det gjelder, størrelsen, fasader, forholdet til kommunal plan og avklaring i forhold til naboene. Når rammetillatelse er gitt og et fagområde er ferdig prosjektert, kan det søkes om igangsettingstillatelse for fagområdet. Bakgrunnen for denne fremgangsmåten er et ønske om fleksible byggesaker. Det er altså ikke nødvendig at all prosjektering og alle ansvarlige foretak er avklart før søknaden sendes til kommunen.

Innledning

Byggesaksforskriften § 6-4 har til hensikt å klargjøre grensene mellom saksbehandling/tilsyn og rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 21-2 syvende ledd.

Det følger av pbl. § 21-2 femte ledd at igangsettingstillatelsen kan deles opp i henholdsvis søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse (såkalt trinnvis søknadsbehandling). Rammetillatelse kan gis for forhold som ikke kreves avklart før i igangsettingstillatelsen. I forbindelse med rammetillatelsen foretas det i hovedsak en avklaring av om tiltaket i det hele tatt kan realiseres på det aktuelle sted i forhold til gjeldende arealplaner eller fremtidig ønsket arealdisponering samt de ytre og innvendige rammer for tiltaket, så som plassering, grunnforhold, høyde, avstand til nabogrenser, visuell utforming, grad av utnyttning m.v.

Kravet til opplysninger som skal gis ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse er regulert i byggesaksforskriften § 5-4. Det vises til veiledning til denne bestemmelsen, og til Standard Norges Byggblankett 5174 Søknad om tillatelse til tiltak, og til Byggblankett 5175 Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon.

Til første ledd

I første ledd angis minimumskrav for hva som skal avklares i rammetillatelsen. Det viktigste vurderingstemaet blir hvor man trekker skillet mellom hva som skal vurderes i rammetillatelsen og hva som kan tas i igangsettingstillatelse. Bestemmelsen klargjør hvilke forhold som er så viktige at kommunen skal vurdere dem tidlig i prosjektet. Forhold til naboene skal avklares i forbindelse med rammesøknad, for å avklare forholdet til omgivelsene, og også for å unngå ekstra klageomganger.

Reglene skal sikre at rammetillatelsen i tilstrekkelig grad avklarer forholdet til omgivelsene. Det tas utgangspunkt i tiltakets "ytre rammer", slik at det som gjenstår til igangsettingstillatelse (men som kan tas i rammetillatelsen) er forhold tiltakshaversiden vurderer, og som kommunen kun etterprøver ved tilsyn.

Bestemmelsen er systematisert slik at det som skal avklares ved rammetillatelse, er de forhold som kreves dokumentert ved søknad om rammetillatelse, jf. § 5-4 fjerde ledd bokstav a) til e). Ved siden av detaljer om tiltaket som navn på tiltakshaver, kontaktinformasjon, adresse med videre, vil kravene til rammesøknaden være å få avklart såkalte ytre rammer. Det vises for øvrig til veiledningen til § 5-4 fjerde ledd.

Bestemmelsen innebærer at de sider av tiltaket som ikke berører utseende, utnyttingsgrad, universell utforming eller oppfyllelsen av (andre) krav i plan, ikke behøver å dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Dette gjelder også indre forhold som rominndeling med videre.

Til første ledd bokstav a (tiltakets art og formål)

I dette ligger det at rammetillatelse skal angi om det er nybygg, tilbygg, garasje/uthus med videre. Videre om det dreier seg om næring, bolig, fritidsbolig med videre.

Til første ledd bokstav b (størrelse, antall bruksenheter og grad av utnyttning)

Av tillatelse skal størrelsen på tiltaket fremgå, herunder bruks- eller bebyggd areal samt antall etasjer på ny bebyggelse og eventuell eksisterende bebyggelse. Beregnings- og måleregler fremgår av byggteknisk forskrift kapittel 6. Regler for grad av utnyttning er regulert i byggteknisk forskrift kapittel 5.

Til første ledd bokstav c (avklaring i forhold til plangrunnlaget)

I arealplanene kan det finnes bestemmelser som regulerer utnyttelsen av arealer. Arealplaner er juridisk bindende for tiltak, og fastlegger arealbruken slik som formål, hensynssoner, utnyttelse, byggehøyder, avstander og byggegrenser. Tiltaket skal være i samsvar med plangrunnlaget. Det må derfor fremgå av tillatelsen at tiltaket er i samsvar plan. Hvis det er behov for dispensasjon fra plan, skal må dette foreligge for at det kan gis rammetillatelse, se bokstav h.

Til første ledd bokstav d (form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal, visuell utforming)

Det kan i arealplaner eller kommunens egne retningslinjer være gitt bestemmelser om visuelle kvaliteter eller arkitektonisk utforming av tiltak. Av rammetillatelsen skal det fremgå om slike bestemmelser finnes og at disse bestemmelsene er ivarettatt.

Til første ledd bokstav e (sikkerhet mot fare)

For å tillate det omsøkte tiltaket er det tilstrekkelig at eventuell fare er identifisert, og at det kan gjennomføres sikringstiltak. Mer detaljert prosjektering av sikringstiltak kan i så fall vente til søknaden om igangsettingstillatelse.

Til første ledd bokstav f (forholdet til utvalgte naturtyper)

Dersom tiltaket berører utvalgte naturtyper fastsatt etter reglene i naturmangfoldsloven som ikke er vurdert etter lovens regler om konsekvensutredninger, skal konsekvensene utredes etter krav i byggteknisk forskrift § 9-4.

Dersom en kommune gir tillatelse til inngrep som berører en forekomst av en utvalgt naturtype, er det viktig at kommunen registrerer vedtaket i Miljøvedtaksregisteret. Se veiledning om dette her .

Til første ledd bokstav g (sikkerhet for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning)

Det skal fremgå av rammetillatelsen at veiforbindelse med videre er sikret, herunder at bruk av nabogrunn er avklart, og at eventuell opparbeiding av offentlige veier og vann- og avløpsanlegg, jf. pbl. § 18-1, også er tilfredsstillende avklart. Tekniske løsninger og dokumentasjon vedrørende refusjon må senest være avklart og utarbeidet i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

Til første ledd bokstav h (behovet for, og eventuelt søknad om, dispensasjon)

Det skal i rammetillatelsen opplyses om tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og søknad om dispensasjon må følge søknad om rammetillatelse.

Til første ledd bokstav i (avklaring av forholdet til naboene)

Det skal fremgå av rammetillatelsen at forhold som berører naboer og gjenboere er avklart. Søker skal redegjøre for nabovarslingen og hvordan nabomerknader er ivarettatt.

Til andre ledd

Andre ledd åpner for at rammetillatelsen også kan gis for forhold som ikke kreves avklart før i igangsettingstillatelsen. Dette kan for eksempel være oversikt over innvilgede ansvarsretter, vanligvis ansvarlig søker.

Det presiseres for øvrig at ansvarlig søker ikke har ansvar for prosjektering i forbindelse med rammetillatelse med mindre han uttrykkelig har påtatt seg dette ansvaret ved innsendelse av søknaden. Dette ble presisert i forbindelse med lovrevisjonen i 1996, se punkt 4.5 i Ot prp. nr. 44 (1995-96) :

”...utformingen av § 93 b har gitt grunnlag for misforståelser når det gjelder ansvarsforholdet mellom tiltakshaver, ansvarlig søker og ansvarlig utførende. Dette er også blitt påpekt overfor departementet fra annet hold, og er bl.a kommet til uttrykk i Karnov's kommenterte lovsamling. Misforståelsen går ut på at ansvarlig søker tillegges fullt ansvar for innholdet i søknaden og dokumentasjonen som følger den, mens det fremgår av forarbeidene (Ot.prp.nr.39 (1993-1994) s.39-40) at det er den ansvarlige prosjekterende som har direkte ansvar for sin del av arbeidet. Ansvarlig søker har ansvaret for at dokumentasjonen fremkommer og er samlet, og han skal være bygningsmyndighetenes adressat.

Den ansvarlige søkers ansvar skal være avgrenset på samme måte som ansvaret til den ansvarlige samordner i utførelsesfasen. Dette fremgår av § 93 b nr. 1 første ledd, der det står at ansvarlig søker er ansvarlig for at oppfyllelsen av kravene i lov og forskrift er dokumentert, og av nr. 1 annet ledd, der det står at " Hver enkelt av de prosjekterende er da ansvarlig for sin del av prosjekteringen ”.

Etter departementets vurdering uttrykker lovteksten tilstrekkelig nøyaktig avgrensning av ansvarlig søkers ansvar til å sørge for dokumentasjon og samordning av søknaden. På den annen side bør det tillegges vekt at det faktisk har forekommet misforståelser på dette punkt.(.....)

På bakgrunn av innkomne merknader foreslår departementet likevel at § 93 b endres for å presisere at ansvaret for ansvarlig søker er avgrenset mot ansvaret for de enkelte ansvarlig prosjekterende."

Det vises videre til s. 3 i Inst. O. nr. 58 (1995-96):

"Endringen ble foretatt for å klargjøre at ansvarlig søker ikke har ansvar for innholdet av den enkelte delprosjekteringen, dersom dette ivaretas av egne prosjekterende. Hvis ansvarlig søker har ansvaret også for hele eller deler av prosjekteringen, må det fremgå uttrykkelig av søknaden. Ansvarlig søker har ansvaret for å framskaffe dokumentasjon som skal vedlegges søknaden eller være tilgjengelig for kommunen, men han har ikke ansvaret for innholdet av dokumentasjonen hvis han ikke uttrykkelig har påtatt seg det."

Ansvarlig søker kan således ikke pålegges ansvar for prosjekteringen ved innsendelse av søknad om rammetillatelse. Ansvarlig søker har imidlertid, sammen med tiltakshaver, ansvar for at tiltaket er belagt med nødvendig ansvar av ansvarlige foretak. Dette vil gjelde i den grad det er nødvendig med ansvar for prosjektering i forbindelse med rammetillatelse.

Utgangspunktet er som kjent at alle deler av et tiltak som omfattes av pbl. § 20-1 skal være belagt med ansvar, også den prosjekteringen som gjøres ved rammetillatelsen. Det kan likevel i noen tilfeller være tilstrekkelig at ansvaret for prosjekteringen og kontrollen av den foreligger først ved søknaden om igangsettingstillatelse. I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) er det på s. 123 nevnt som eksempel at det foreligger detaljert reguleringsplan for et nybyggingsfelt der plassering og utnyttelse fremgår, og det søkes om rammetillatelse f. eks. på grunnlag av kataloghustype. Et annet eksempel kan være der tiltakshaver ønsker rammetillatelse på grunnlag av en arkitektskisse, der overordnede krav i plan og regelverk for øvrig er ivaretatt tilstrekkelig til at kommunen kan ta stilling til søknaden, men der denne skissen ikke er detaljert i så stor grad at det er naturlig å engasjere ansvarlig foretak. Dette kan tenkes i forbindelse med en arkitektkonkurranse, hvor det søkes om rammetillatelse på grunnlag av vinnerutkastet, men hvor det ikke er inngått avtale med noe prosjekteringsforetak. Det er imidlertid klart at også denne delen av prosjekteringen må omfattes av ansvarsretten for prosjektering før det gis igangsettingstillatelse. Det er ikke meningen at "forprosjekteringen" skal unntas fra ansvarsbelegging. Et annet eksempel på prosjektering som skal underlegges ansvarsrett er utarbeidelse av brannkonsept. Dersom denne utarbeides og sendes inn i forbindelse med rammetillatelse, skal altså denne ansvarsbelegges.

Muligheten for å vente med godkjenning av ansvarlige foretak til søknaden om igangsettingstillatelse er en mulighet som er gitt tiltakshaver for å skape nødvendig tidsmessig fleksibilitet i overgangen mellom rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det er derfor anledning til å prosjektere på mer skissemessig grunnlag ved rammetillatelsessøknaden, først og fremst for å sikre overensstemmelse med plan, og utsette resten av prosjekteringen til igangsettingstillatelsen.

Endring av forutsetninger

Det kan tenkes at det etter at rammetillatelse er gitt, oppdages at alle de nødvendige forhold ikke er avklart i rammetillatelsen, for eksempel at det foreligger en ikke tidligere kjent fare. I så tilfelle må det på vanlig måte sendes inn søknad om endring av tiltaket. Den gitte rammetillatelsen faller i de aller fleste tilfeller ikke automatisk bort av den grunn.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.15. Lagt inn veiledning til første ledd bokstav f om Miljøvedtaksregisteret. Redaksjonelle endringer.

§ 6-5. (Opphevet ved forskrift 16. juni 2015 nr. 688)

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.15. Bestemmelsen opphevet. Veiledningstekst tatt ut.

§ 6-6. Rapportering til andre myndigheter

Kommunen skal foreta nødvendig rapportering til andre myndigheter der dette fremgår av annet regelverk, jf. forskrift 15. juli 2014 nr. 980 om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder og forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften).

Veiledning

Dersom det oppføres luftfartshindre har bygningsmyndigheten plikt til å rapportere om dette når slik plikt fremgår av annet regelverk. Statens kartverk er registerfører for Nasjonalt register over luftfartshindre (NRL). Bygningsmyndigheten har også plikt til å rapportere til Statens kartverk der dette er nødvendig etter matrikkelforskriften. Dette kan for eksempel være registreringer av nye byggverk og nye bygningsnummer.

Innledning

Ifølge annet regelverk enn plan- og bygningslovgivningen er kommunen og/eller eier m.fl. pålagt å rapportere enkelte forhold i plan- og byggesaker til andre myndigheter. Rapporteringsplikten har ikke direkte betydning for kommunens behandling av den aktuelle byggesaken. Rapporteringsplikten er en selvstendig plikt som påligger kommunen og/eller eier m.fl.

Til bestemmelsen

Med hjemmel i pbl § 21-5 fjerde ledd pålegger § 6-6 kommunen å rapportere til andre myndigheter der dette fremgår av annet regelverk. Eier skal rapportere om oppføring, endring, flytting eller riving av luftfartshinder til Statens kartverk, som er registerfører for Nasjonalt register over luftfartshindre (NRL). Kommunen skal i følge matrikkelforskriften rapportere inn en rekke opplysninger om byggetiltaket til matrikkelmyndigheten.

Rapportering av luftfartshindre

Rapporteringsplikten for luftfartshindre fremgår av FOR 2014-07-15 nr 980: Forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder (BSL E 2-1) § 4 Rapporteringsplikt, første ledd:

“ Senest 30 kalenderdager før igangsetting av oppføring av et luftfartshinder, eller før igangsetting av endring, flytting eller riving av et luftfartshinder, skal opplysninger om luftfartshinderet rapporteres til Statens kartverk.”

Rapporteringsplikten til Statens kartverk er altså i utgangspunktet pålagt eier eller den som skal oppføre, endre, flytte eller rive et luftfartshinder, jf. § 2 andre ledd. Rapporteringsplikten gjelder imidlertid ikke for midlertidige luftfartshindre med en høyde under 60 meter. Med midlertidig menes luftfartshinder som innenfor et område med en radius på 50 meter ikke skal stå lenger enn fire uker.

Luffartshinder

Luffartshinder er definert i § 2 i forskriften:

Et luftfartshinder er enhver bygning, konstruksjon eller anlegg, midlertidig eller permanent, med en høyde på 15 meter eller mer over bakken eller vannet, for eksempel vindturbin, tårn, skorstein, mast, antenne, bro, og luftspenn. Tilhørende skråstag, barduner, forankringsanordninger eller lignende anses som del av luftfartshinderet. I områder for industri og næringsvirksomhet og i bymessige og tettbygde strøk regnes likevel bygning, konstruksjon eller anlegg som luftfartshinder kun når de har en høyde på 30 meter eller mer.

Rapportering til matrikkelmyndigheten

Tidligere ble bygningsdata rapportert til grunneiendoms-, adresse- og bygningsregisteret (GAB). Fra 1. januar 2010 ble denne rapporteringsplikten videreført til matrikkelen etter lov 2005-06-17 nr 01 Lov om eignedomsregistrering (matrikkellova).

Matrikkelen er del av det felles datagrunnlaget som kommunen og staten er forpliktet til å fremskaffe, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 177, merknad til pbl § 2-1:

”Bestemmelsen innebærer at kommunen skal disponere et tilfredsstillende kartgrunnlag for å kunne løse sine oppgaver etter plan- og bygningsloven, herunder gi grunnlag for å utarbeide og vedta kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og situasjonsplaner. Kartgrunnlaget skal gi oversikt over fysiske og administrative forhold i kommunen. I tillegg bør stedfestet informasjon om relevante miljøforhold og forhold som ivaretar tilgjengelighet, være tilgjengelig for planlegging. Staten skal bidra til det offentlige kartgrunnlaget med nasjonale databaser, blant annet matrikkelen, sjøkartdata, topografiske kartdatabaser

og nasjonalt geodetisk grunnlag. Staten skal under dette samarbeide med kommunene om etablering og oppdatering av felles kartdatabaser.”

Grunnlaget for ordningen er kommunens byggesaksbehandling. Dersom rapporteringen ikke knyttes til byggesaksbehandlingen, vil mye av grunnlaget for ordningen falle bort med alvorlige konsekvenser for kommunens og statens informasjonsgrunnlag. Opplysninger i matrikkelen er ikke minst et vesentlig informasjonsgrunnlag for tiltakshaver selv. Det er lagt stor vekt på at det i rapportering til matrikkelen i forbindelse med byggesaksbehandlingen, bare skal spørres om opplysninger som er relevante for byggesaksbehandlingen.

Eier/tiltakshaver eller andre ansvarlige må imidlertid medvirke til å fremskaffe nødvendige opplysninger, jf. matrikkelloven § 27. For å koble de opplysninger som kommer inn i byggesaken med matrikkelen, er kommunen som bygningsmyndighet pålagt direkte i § 6-6 å rapportere de opplysningene som er relevant for matrikkelen til matrikkelmyndigheten, som normalt vil være kommunen, jf. matrikkellova § 5a. Kommunen må derfor sørge for gode rutiner, slik at disse kravene kan oppfylles på en hensiktsmessig måte.

Til orientering gjengis nedenfor noen sentrale bestemmelser i matrikkelloven og matrikkelforskriften om dette.

Etter lov 2005-06-17 nr 101 Lov om eigedsregistrering (matrikkellova) § 5a annet ledd er kommunen ”lokal matrikkelstyresmakt”.

§ 25 Matrikkelføring av opplysninger om bygninger, adresser, eigarseksjonar, kommunale pålegg o.a. første ledd sier:

”Kommunen skal tildele bygningsnummer og registrere nye bygninger i matrikkelen samtidig med at det blir gitt byggjeløyve. Fullstendige opplysninger om bygninger og bustader skal seinast vere førde inn når bygningen lovleg kan takast i bruk. Matrikkelen skal dessutan oppdaterast når ei byggjesak medfører at opplysningar i matrikkelen må endrast, eller når kommunen på annan måte får kjennskap til at opplysningane om ein bygning ikkje er i samsvar med dei reelle forholda.”

§ 27 Komplettering av opplysningane i matrikkelen:

”Sentral matrikkelstyresmakt eller kommunen kan påleggje eigar, rettshavar eller leigar til eigedom, bygning eller bygningsdel å framskaffe opplysningar om eksisterande matrikkeleiningar, bygningar, bustader og adresser, når det går fram av lov eller forskrift at matrikkelen skal innehalde slike opplysningar.”

FOR 2009-06-26 nr 864 Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) har i kapittel 13 ytterligere regler om føring av opplysninger om bygninger og forskjellige opplysninger knyttet til grunnen. Kommunen er der pålagt en rekke oppgaver om matrikkelføring knyttet bl.a. til de tiltak som fremgår av pbl § 20-1 og 20-2 i forbindelse med rammetillatelse, igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.15. Endret veiledning som følge av ny forskrift om rapportering av luftfartshinder. Endret veiledning i samsvar med forskriftens krav om rapportering av luftfartshinder.

§ 6-7. Mulighet for bruk av ansvarlige foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4

Tiltakshaver kan kreve at tiltak som faller inn under plan- og bygningsloven § 20-4 skal forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med plan- og bygningsloven kapitlene 22 og 23.

Veiledning

Selv om det ikke kreves bruk av ansvarlige foretak på byggetiltak som følger av plan- og bygningsloven § 20-4 og byggesaksforskriftens kapittel 3, kan tiltakshaver etter denne bestemmelsen kreve å få bruke ansvarlige foretak. I så fall må hele byggetiltaket belegges med ansvarsretter for funksjonene ansvarlig søker, prosjekterende og utførende. Kommunen kan ikke nekte å behandle søknader om ansvarsretter, selv om loven ikke krever bruk av ansvarlige foretak.

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 21-4 om kommunens søknadsbehandling og er en videreføring av tidligere SAK § 21 andre ledd om tiltakshavers adgang til å kreve ansvarsrett i de tidligere meldingssakene.

Reglene om uavhengig kontroll kommer forøvrig til anvendelse også på tiltak etter pbl. § 20-4, jf. § 20-2 tredje ledd.

Til bestemmelsen

Det er mulig for tiltakshaver å gjøre bruk av ansvarsrettssystemet hvor dette er ønskelig selv om tiltaket kan forestås av tiltakshaver etter pbl. § 20-4. Bruk av ansvarlige foretak vil være et viktig bidrag til kvalitativt bedre bygg.

Dersom tiltakshaver velger å gjøre bruk av ansvarlige foretak, er det en forutsetning at hele tiltaket belegges med ansvarsrett.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.15. Oppdaterte lovhenvisninger lagt inn.

§ 6-8. Selvbygger

(1) Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

(2) Ansvarsrett kan gis for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1.

Veiledning

Hvem som helst kan selv søke om å stå ansvarlig for byggearbeider på egen enebolig eller fritidseiendom. Byggearbeidet må være av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad (tiltaksklasse 1) og gjelder funksjonene ansvarlig søker, prosjekterende og utførende. Vedkommende må i søknaden om byggetillatelse sannsynliggjøre at arbeidene vil bli utført i samsvar med plan- og bygningsloven, byggesaksforskriften, byggteknisk forskrift og gjeldende planer for byggeområdet. For å sannsynliggjøre dette, kan det for fagområder vedkommende selv ikke behersker, vises til at disse settes bort til andre, for eksempel et foretak.

Innledning

Hovedregelen er at lokal godkjenning av ansvarsrett kun skal gis til foretak. Imidlertid åpner pbl. § 23-8 andre ledd for at det kan gis forskrift om at tiltakshaver kan bygge egen bolig eller fritidsbolig.

§ 6-8 om personlig ansvarsrett for selvbygger fastsetter at tiltakshaver kan tildeles ansvar i egen byggesak, uten at det tas hensyn til kravene i kapitlene 9, 10 og 11 om godkjenning og krav til ansvarlige foretak. Tiltakshaver må likevel sannsynliggjøre at arbeidet blir utført i samsvar med plan og bygningsloven, byggesaksforskriften, byggteknisk forskrift og gjeldende planbestemmelser. Godkjenning som selvbygger begrenser seg til tiltak i tiltaksklasse 1. Tiltakshaver er ansvarlig for kvaliteten i det arbeidet som utføres.

Til første ledd (krav til selvbygger)

Mange ønsker å være selvbyggere. Stortinget har fastslått at det er lov å være selvbygger i Norge. § 6-8 åpner for personlig ansvarsrett for den som ønsker å bygge til eget bruk. Det er kommunen som avgjør om det skal gis godkjenning som selvbygger.

Vilkårene er for det første at det dreier seg om bolig- eller fritidsbygning (helårsbolig, fritidsbolig og garasje, uthus, påbygg, tilbygg o.l.). Eiendom til annet formål (f.eks. næringsvirksomhet) faller utenfor.

Det er videre et vilkår at det gjelder byggverk til selvbyggers eget bruk. Enebolig (eventuelt med sekundærleilighet) omfattes, mens tomannsbolig faller utenfor. Også rekkehus faller av samme grunn utenfor.

Den som søker om ansvarsrett må sannsynliggjøre å inneha tilstrekkelige kvalifikasjoner. Kompetanse og erfaring skal tillegges vekt. Personer med bygningsteknisk utdanning og praksis bør kunne godkjennes. Andre forhold som kan tillegges vekt er om selvbygger tidligere har bistått ved oppføring av byggverk e.l. Også relevante kurs kan tillegges vekt i vurderingen.

Selvbygger skal sannsynliggjøre at arbeidet vil bli tilfredsstillende utført. At selvbygger overfor kommunen søker om personlig ansvarsrett innenfor alle funksjoner, innebærer ikke at han må utføre samtlige arbeidsoppgaver selv. Forskriften er ikke til hinder for at selvbyggeren henter inn kompetanse på områder han selv ikke behersker. Det vesentlige er at arbeidsoppgavene blir gjennomført i henhold til regelverket. Forutsetningen er at selvbygger sannsynliggjør at arbeidet vil bli utført i samsvar med

plan- og bygningsloven og underliggende regelverk. Dette kan gjøres der tiltakshaver selv har kompetanse, har gode medhjelpere eller benytter kvalifisert foretak eller person.

Kravene i kapitlene 9 (Godkjenning av foretak), 10 (Krav til foretakenes system) og 11 (Krav til utdanning og praksis - faglige ledelse) kommer ikke til anvendelse for en selvbygger.

Kommunen kan godkjenne tiltakshaver som ansvarlig for hele eller deler av byggearbeidet. Hvilke deler av lovverket som blir viktigst å sannsynliggjøre kompetanse innenfor, er avhengig av hvilket ansvar som skal dekkes av selvbyggeren. Dersom selvbyggeren skal ha ansvar for søkerfunksjonen, vil byggesaksforskriften være sentral. Dokumentasjon for å sannsynliggjøre at søkerfunksjonen vil bli tilfredsstillende ivaretatt kan være erfaring fra innsending av en god og fullstendig søknad med for eksempel en redegjørelse om videre saksgang og dokumenthåndtering.

Dersom selvbyggeren for eksempel skal ha ansvar for oppsetting av grunnmur, er det viktigere å dokumentere kunnskap om byggt teknisk forskrift og preaksepterte løsninger, som f.eks. NBIs byggdetaljblader.

Til andre ledd (funksjoner)

Bestemmelsen presiserer at kommunen kan godkjenne selvbyggeren som ansvarlig for funksjonene søker, prosjekterende og utførende i byggesaken og for alle fagområder under forutsetning av at de er i tiltaksklasse 1. Selvbyggeren kan aldri godkjennes for kontroll. Der det stilles krav om kontroll, må denne gjennomføres av et uavhengig foretak.

Vedlegg

Lenke til ByggSøk-bygning.

Endringshistorikk

25.03.11. Presisering i veiledning til første ledd. Presisering i femte avsnitt om krav til kompetanse. 01.07.11. Ingress lagt inn. 15.02.13. Endring til andre ledd som følge av at det ikke er krav om sentral godkjenning for kontrollforetak.

§ 6-9. Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett

- (1) Lokal godkjenning for ansvarsrett kan trekkes tilbake når det ansvarlige foretak
 - a. i vesentlig grad har unnlatt å ivareta krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven som stilles til funksjonen som ansvarlig søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende,
 - b. har unnlatt å etterkomme pålegg fra kommunen, eller
 - c. ikke lenger er kvalifisert for oppgaven.
- (2) Varsel om tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett skal sendes skriftlig til foretaket. Foretaket skal gis en frist til å uttale seg som ikke skal være kortere enn 2 uker fra varselet er sendt. Kopi av varsel og vedtak om tilbaketrekking skal sendes tiltakshaver og ansvarlig søker.
- (3) Kommunen kan sette godkjenningen ut av kraft med øyeblikkelig virkning og uten krav om varsel etter andre ledd, jf. plan- og bygningsloven § 22-4 første ledd tredje punktum, dersom det avdekkes forhold ved det ansvarlige foretakets gjennomføring som kan medføre betydelig fare for helse, miljø eller sikkerhet.
- (4) Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett gjelder inntil foretaket ved ny søknad kan dokumentere at det forhold ved foretaket som forårsaket tilbaketrekking er rettet, og vilkårene for godkjenning for øvrig er til stede.
- (5) Ved vurdering av tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett på grunnlag av overtredelse og vurdering av ny godkjenning, skal det tas hensyn til om foretaket har rettet avvik som lå til grunn for tilbaketrekkingen.
- (6) Bestemmelsen gjelder tilsvarende for tilbaketrekking av personlig ansvarsrett for selvbygger.

Veiledning

Kommunen kan både gi lokal godkjenning for ansvarsrett og trekke den tilbake. Ved alvorlige overtredelser av plan- og bygningsloven, forskriftene eller byggetilatelsen kan kommunen trekke godkjenningen tilbake. Ansvarsretten kan også trekkes tilbake når foretaket ikke lenger er kvalifisert for oppgaven. Dette kan kalles ”riset bak speilet” og skal sikre at byggverket tilfredsstillere kravene i lov og forskrift. Forskriftsbestemmelsen inneholder vilkårene for å kunne trekke tilbake en ansvarsrett og de nærmere reglene kommunen må følge når den trekker ansvarsretten tilbake.

Innledning

Kommunen kan trekke tilbake lokal godkjenning for ansvarsrett ved alvorlige overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov eller dersom den finner at ansvarlig foretak ikke fyller de krav som stilles til pålitelighet og dugelighet, jf. pbl. § 22-4 første punktum. Med hjemmel i pbl. §§ 22-5 og 23-8 er blant annet vilkårene for tilbaketrekking av ansvarsrett samt varigheten av tilbaketrekking nærmere presisert i byggesaksforskriften § 6-9 om tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett.

Til første ledd (grunnlag for tilbaketrekking)

Kommunen kan trekke tilbake ansvarsretten når det ansvarlige foretaket

- i vesentlig grad har unnlatt å ivareta sin funksjon.
- har unnlatt å følge pålegg om retting av avvik.
- ikke oppfyller forutsetningene for ansvarsretten.

I vesentlig grad har unnlatt å ivareta sin funksjon

Bestemmelsen er en presisering av ”alvorlig overtredelse” i pbl. § 22-4 første ledd. Alvorlige overtredelser kan eksempelvis være:

- feil i prosjekteringen eller utførelsen som har vesentlig betydning for helse, miljø eller sikkerhet
- fravær av kvalitetssikring eller svikt i kvalitetssikringen
- fravær av kontroll eller svikt i kontrollen
- igangsetting av arbeid uten tillatelse
- unnlattelse av å følge opp henvendelser som gjelder tilsyn
- forfalskning av dokumentasjon
- manglende eller mangelfullt system

Reglene er i stor grad en videreføring av det som gjaldt før 1. juli 2010, og det vises til Ot.prp. nr. 112 (2001–2002) kapittel 8.4. Alvorlig overtredelse kan også være forhold det kan gis overtredelsesgebyr for, jf. pbl. § 32-8 bokstav a – g samt bokstav j samt unnlattelse av å etterkomme særskilt pålegg eller forbud gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ovennevnte er eksempler, og er ikke ment å være uttømmende. Hva som må anses som alvorlig overtredelse av plan- og bygningslovgivningen vil bero på en konkret vurdering. Flere feil eller mangler både i samme sak eller andre pågående saker til foretaket, som isolert sett ikke kan betegnes som alvorlige, kan samlet sett vurderes som alvorlige i lovens forstand og dermed begrunne tilbaketrekking av godkjenningen, for eksempel gjentatt innsending av mangelfull søknad. Gjentatte brudd skal som hovedregel medføre tilbaketrekking av godkjenning. Det er i seg selv alvorlig hvis et foretak stadig gjør feil, og særlig dersom det er de samme feilene som går igjen.

Unnlattelse av å følge pålegg om retting av avvik

Unnlattelse av å følge pålegg om retting av avvik vil kunne anses både som en ”alvorlig overtredelse” og manglende oppfyllelse av krav til ”pålitelighet og dugelighet”, jf. pbl. § 22-4 første ledd første punktum.

”Alvorlig overtredelse” er nærmere omtalt ovenfor. Kravet til ”pålitelighet og dugelighet” relaterer seg til foretakets evne og vilje til å etterleve regelverket, og er en videreføring av § 137 i lov om bygningsvesenet av 1924 og § 98 i bygningsloven av 1965. I motivene til utkast til lov om bygningsvesenet fra 1924 er kravet til pålitelighet og dugelighet begrunnet slik:

”Det sier seg selv at det ikke er mulig for bygningsrådet til enhver tid å overvåke utførelsen, og det må derfor bestå et tillitsforhold mellom rådet og den ansvarshavende som gjør det nødvendig å stille krav både til pålitelighet og dugelighet.”

Et eksempel, som har vært behandlet av Sivilombudsmannen, er tilbaketrekking begrunnet med at kledningsarbeid ble gjennomført til tross for kommunens vedtak om å avslå byggesøknaden, og i strid med en stoppordre. Ansvarshavendes handlemåte hadde vært i klar strid med den lojalitetsplikt overfor bygningsmyndighetene som må gjelde for enhver ansvarshavende.

Manglende oppfyllelse av forutsetningene for ansvarsretten

Manglende oppfyllelse av forutsetningene for ansvarsretten vil kunne anses både som en ”alvorlig overtredelse” og manglende oppfyllelse av krav til ”pålitelighet og dugelighet”. Eksempel på manglende oppfyllelse knyttet til kravet om pålitelighet og dugelighet kan være der ansatte i foretaket slutter, og godkjenningen har vært basert på deres kompetanse, eller at foretaket går konkurs. Manglende oppfyllelse knyttet til kravet om alvorlig overtredelse, kan være manglende eller mangelfullt system.

Brudd på annet regelverk

Brudd på annet regelverk, så som kulturminneloven, forurensningsloven, arbeidsmiljøloven o.l., kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett. Brudd på disse regelverkene kan derimot inngå i en helhetsvurdering. Begrunnelsen for dette er at tillatelse etter plan- og bygningsloven forutsetter samsvar med annet regelverk, jf. pbl. § 21-5 første ledd, og dersom det avdekkes brudd på disse kan det ha konsekvenser for tillatelsen.

Konsekvenser for lokal godkjenning ved tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett

Tilbaketrekking av sentral godkjenning fører ikke automatisk til tilbaketrekking av lokal godkjenning. I de tilfeller hvor den sentrale godkjenningen trekkes tilbake etter at det er gitt lokal godkjenning for ansvarsrett, vil betydningen av dette måtte vurderes konkret. Særlig viktig i denne vurderingen vil være hva som var grunnlaget for tilbaketrekking av sentral godkjenning. Kommunene bør, når de blir oppmerksomme på tilbaketrekkingen, foreta tilsyn med foretaket.

Til andre ledd (forhåndsvarsel)

Før det treffes vedtak om tilbaketrekking, skal foretaket gis varsel med frist på minst 2 uker til å uttale seg, jf. pbl. § 22-4 første ledd andre punktum. Fristen på 2 uker er satt for å minske skadevirkningene som blir påført tiltakshaver som tredjepart. Kopi av varselet skal sendes både til tiltakshaver og ansvarlig søker. Dette fordi begge parter vil bli berørt dersom ansvarsretten trekkes, og de vil trenge å forberede seg på en slik situasjon.

Til tredje ledd (suspensjon av godkjenning)

Kommunens mulighet til å sette godkjenningen ut av kraft med øyeblikkelig virkning er en videreføring av hva som gjaldt før 1. juli 2010. Kommunens mulighet til å sette godkjenning ut av kraft (som vil være en form for suspensjon) er beregnet for svært alvorlige overtredelser hvor det vil være klart uforvarselig i forhold til helse, miljø og sikkerhet å la foretaket fortsette arbeidet. En parallell til bestemmelsen er pbl. § 32-4 Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning.

Adgangen til å sette godkjenningen ut av kraft umiddelbart er i likhet med pbl. § 32-4 utformet som en ”kan-bestemmelse”. Kommunen bør ved vurderingen av om adgangen skal benyttes blant annet legge vekt på risiko og fare forbundet med at foretaket fortsetter arbeidet, samt kostnadmessige og rettsikkerhetsmessige forhold. Det ligger imidlertid i sakens natur at kommunen i slike tilfeller vil måtte treffe avgjørelser raskt, og før man har full oversikt over alle sider ved saken.

Å sette godkjenning ut av kraft er et vedtak som kan påklages, jf også pbl. § 32-4 siste punktum.

Det understrekes at klage ikke innebærer automatisk oppsettende virkning. Klager må anmode særskilt om dette, jf. forvaltningsloven § 42.

Til fjerde ledd (varighet av tilbaketrekking)

Bestemmelsen presiserer det som anses å være gjeldende oppfatning av regelverket, og er i samsvar med tilsvarende bestemmelse for tilbaketrekking av sentral godkjenning, jf. pbl. § 22-2.

Foretakets handlinger på tilsynstidspunktet står sentralt ved vurderingen av om ansvarsretten skal trekkes tilbake, men dette er likevel ikke til hinder for at man også må foreta en konkret vurdering av eventuelle tiltak foretaket har iverksatt for å rette opp i avvikene som er avdekket i forbindelse med et tilsyn. Noe avhengig av hvilke overtredelser som er avdekket kan resultatet av en slik vurdering i enkelte tilfeller innebære at foretaket underveis i det konkrete prosjektet klarer å dokumentere at det igjen oppfyller vilkårene for godkjenning. Bestemmelsen må ses i sammenheng med § 6-9 femte ledd. Det overordnede vurderingstemaet er om årsaken til ulovligheten er fjernet. I denne sammenheng kan det ha betydning om det er manglende fagkunnskap, svikt i rutinene eller manglende vilje til å følge lovverket som forårsaket det ulovlige forhold. Det er også av

betydning hvordan den ansvarlige har forholdt seg til det ulovlige forholdet (avviket) og om dette er søkt rettet opp (lukket) eller holdt skjult.

Til femte ledd (rimelighetsvurdering)

Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett er et svært inngripende tiltak som vil kunne ha store økonomiske konsekvenser for både tiltakshaver og det ansvarlige foretak. Gjennom å trekke tilbake den lokale godkjenningen til et foretak griper man også indirekte inn i kontraktsrettslige forhold, siden foretaket ikke kan overholde sine privatrettslige forpliktelser. I tillegg innebærer tilbaketrekking at et nytt foretak må hentes inn for å overta det videre ansvaret i byggesaken. I tilfeller hvor prosjektet er kommet langt, kan det for mange foretak fremstå som en uakseptabel risiko å bygge videre på arbeid som de selv ikke kan gå god for, blant annet fordi det forutgående arbeidet kan få konsekvenser for kvaliteten på deres eget arbeid. Selv om privatrettslige forhold faller utenfor det bygningsmyndighetene skal vurdere, er dette forhold som likevel bør tas et visst hensyn til i rimelighetsvurderingen. Formålet er å få til gode bygg og effektive prosesser. Formålet med tilbaketrekking av ansvarsrett er ikke å straffe et foretak som bryter regelverket, men holde foretaket til ansvar slik at det er kvalifisert og bygger lovlig, jf. begrepet ”ansvarlige foretak”. Kommunen oppfordres derfor til å søke å få til en god dialog med foretaket og benytte tiltak som pålegg om retting/overtredelsesgebyr, advarsel o.l. som incentiver for å få foretaket og byggesaken tilbake på rett spor.

Sikkerhetsventil

Det gjøres oppmerksom på at det i pbl. § 22-4 andre ledd er fastsatt en ”sikkerhetsventil” slik at man ikke vil være tvunget til å trekke tilbake den lokale godkjenningen i alle tilfeller hvor regelverket kan komme til anvendelse. Uten en slik sikkerhetsventil vil det kunne oppstå situasjoner som kan oppfattes som støtende eller svært urimelig. Eksempler på slike situasjoner kan være der overtredelsen har skjedd gjennom svik hos en ansatt i foretaket som foretaket vanskelig eller umulig kunne forventes å gardere seg mot, og foretaket gjennom personalmessig virkemiddel har grepet fatt i problemet på en besluttsom måte. På den annen side bør det vurderes om svikten kunne vært unngått om foretaket med normal aktsomhet hadde tatt høyde for slike feil, f.eks. ved å ha gode rutiner beskrevet i sitt foretakssystem. Har foretaket ikke utvist normal aktsomhet, taler det for at godkjenningen likevel skal trekkes tilbake. Et annet eksempel er der svikten har skjedd i bare en av flere selvstendige organisatoriske enheter i foretaket og man ikke har holdepunkter for å anta at tilsvarende svikt vil oppstå andre steder. Det kan være tilfeller der foretaket for eksempel er delt opp geografisk med flere kontorer spredt rundt om i landet. I slike tilfeller vil det være grunn til å vurdere om det er ledelsen sentralt eller lokalt som har sviktet. Det vises for øvrig til Ot.prp. nr. 112 (2001–2002) pkt. 8.4.5.

Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett er en ”kan”- regel

Tilbaketrekking av ansvarsrett skiller seg fra tilbaketrekking av sentral godkjenning av ansvarsrett ved at denne er utformet som en ”kan”- regel. Det er således lagt opp til at kommunene i større grad enn den sentrale godkjenningsordningen kan utøve skjønn i forhold til om tilbaketrekking skal unnlates. Foretakets evne og vilje til å rette opp i avvikene bør i den sammenheng stå sentralt. Tilbaketrekking av ansvarsrett vil være mest aktuelt i de tilfeller hvor kommunen tviler på at andre sanksjonsformer vil føre frem. Foretaket kan for eksempel ha opptrådt på en slik måte i prosjektet at det er grunn til å tvile på foretakets evne eller vilje til å etterleve regelverket og rette opp i avvikene som er avdekket.

Det skal tas hensyn til om et konkret tiltak faktisk er rettet etter at overtredelse er avdekket. Dette vil være i samsvar med en allmenn rettsoppfatning, men er ikke ment å ta fokus vekk fra betydningen av at foretak til enhver tid skal oppfylle kvalifikasjonskravene. Den sentrale godkjenningsmyndigheten har ingen sanksjonsmuligheter overfor foretak i byggesaker. Bare lokale bygningsmyndigheter kan gi pålegg om retting. Hvorvidt det er foretatt retting vil derfor ikke være avgjørende, men kan inngå som ett av flere momenter som det skal tas hensyn til i en tilbaketrekkingssak. Om tiltaket er rettet skal altså være et relevant moment ved vurderingen, men hvilken vekt det skal ha, må avgjøres konkret av kommunen. Denne vurderingen må gjøres både ved tilbaketrekkingen og ved ny godkjenning etter tilbaketrekking.

Rimelighetsvurdering - momenter

Det må foretas en helhetsvurdering av rimeligheten av sanksjonen, jf. også pbl. § 32-10 Samordning av sanksjoner. Departementet har i sak 2008/1964 vist til følgende momenter som vil kunne inngå i denne vurderingen:

- Årsaken til avviket - dersom feilen har sin årsak i manglende kompetanse på ett ansvarsområde eller i en funksjon, samtidig som det ansvarlige foretak anses kompetent på andre områder det er godkjent for, vil en eventuell tilbaketrekking kunne begrenses til det godkjenningsområdet hvor ulovligheten er gjort. Departementet vil i tilknytning til dette få påpeke at dersom det tidligere i saken er foretatt en tilbaketrekking av ansvarsretten som ansvarlig kontrollerende, og derigjennom pålagt uavhengig kontroll, vil det være svært vanskelig i etterkant å foreta en tilbaketrekking av fagfunksjonen (utførende eller prosjekterende) til samme foretak – særlig dersom det var de samme avvik som resulterte i uavhengig kontroll. En slik tilbaketrekking vil ofte kunne fremstå som et uforholdsmessig tiltak.
- Hvordan foretaket har forholdt seg til avviket, herunder om dette er søkt holdt skjult
- Hvilke tiltak foretaket har iverksatt etter tilsynstidspunktet, herunder hvorvidt årsaken til ulovligheten er fjernet

- Hvilke øvrige sanksjoner som er ilagt
- Hvorvidt det gjentatte ganger tidligere er avdekket avvik hos det aktuelle foretaket. Gjentatte brudd kan tyde på at foretaket ikke er i stand til å sørge for at plan- og bygningsloven etterleves, og på denne bakgrunn kan det også være grunn til å anta at foretaket i fremtiden heller ikke vil ha evne eller vilje til å etterleve regelverket. I slike tilfeller vil tilbaketrekking av ansvarsrett være aktuelt. Dette er ikke minst begrunnet i signaleffekt overfor de foretakene som lojalt følger regelverket, og som har behov for markering fra myndighetene overfor de foretak som ikke gjør det.

Til sjette ledd (selvbygger)

Bestemmelsene om tilbaketrekking av ansvarsrett gjelder tilsvarende for selvbygger.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.12. Endring som følge av at obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak er utsatt.

HISTORISK
VERSJONSK