



DIREKTORATET  
FOR BYGGKVALITET



## Veiledning om byggesak

### Kapittel 7. Tidsfrister for saksbehandling

## Kapittel 7. Tidsfrister for saksbehandling

### Innledning

Alle fristbestemmelsene er samlet i ny plan- og bygningslov og byggesaksforskriften. § 21-7 i pbl. regulerer alle tidsfrister med rettsvirkninger som plan- og bygningsmyndighetene er bundet av. Dette gjelder frister for behandling av søknader om tillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 som ikke medfører dispensasjon fra plan og for behandling av søknad om ferdigattest. Rettsvirkningene ved fristoverskridelse fremgår direkte av pbl. § 21-7. Det er også noen tidsfrister uten særskilte rettsvirkninger. Hvilke deler av saksbehandlingen dette gjelder fremgår av pbl. § 21-8, der det sies at fristenes lengde skal reguleres i forskrift. Nærmere regler om frister for avholdelse av forhåndskonferanse, behandling av søknad om igangsettingstillatelse, søknad om midlertidig brukstillatelse, kommunens vedtak i refusjonssaker, kommunens forberedende klagesaksbehandling og klageinstansens behandling av klager er gitt i byggesaksforskriften § 7-1. I rundskriv H-13/03 kapittel 2.1 fremgår det at "(f)ristene gjelder kun "rene" byggesaker". Dette betyr at tidsfristene ikke gjelder for saker som betinger dispensasjon fra plan, bortsett fra kommunens 2 ukers frist for å avholde forhåndskonferanse og kommunens frist på 8 uker for forberedende klagesaksbehandling. Når det gjelder fristen for kommunens forberedende klagesaksbehandling vil den nå gjelde for kommunens klagesaksbehandling av alle byggesaker. Dette i motsetning til regelen i tidligere SAK § 23 bokstav j, der fristen for kommunens forberedende klagesaksbehandling ikke gjaldt i saker om dispensasjon fra plan. Klageinstansens frist for behandling gjelder alle byggesaker, også byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

En "ren" byggesak er en byggesak som ikke reiser planspørsmål. Byggesaker med planspørsmål kan være saker som betinger dispensasjon fra arealdel til kommuneplan og reguleringsplan, men også saker med dispensasjon fra lovens planbestemmelser. Slike dispensasjoner fører til at byggesaken ikke er en "ren" byggesak, og at fristene dermed ikke gjelder.

Søknad etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 som betinger andre typer dispensasjoner, typisk av bygningsteknisk art, er en "ren" byggesak som skal behandles innen fristen på 12 uker. Dersom det i forkant er gitt dispensasjon fra plan, og dispensasjonsvedtaket er endelig, vil den tilknyttede byggesaken være en "ren" byggesak der tidsfristene i pbl. §§ 21-7 og 21-8 gjelder. Det er adgang til å avtale lengre frist i den enkelte sak. Denne adgangen gjelder generelt i alle saker som er belagt med tidsfrister, jf. pbl. §§ 21-7 femte ledd og 21-8 andre ledd. Vurderingen av behovet må imidlertid skje i den enkelte sak. Kommunen kan ikke gi generell fristforlengelse, for eksempel i alle saker som skal behandles politisk, der det skal forhandles, for eksempel om en utbyggingsavtale, eller der søknad fremmes i ferien.

I byggesaksforskriften § 7-2 er det gitt regler om beregning av tidsfrister og i § 7-3 regler om kommunens og klageinstansens adgang til ensidig fristforlengelse.

I pbl. § 12-15 er det gitt adgang til felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad. Behandling av plan- og byggesaken i felles prosess forutsetter samtykke både fra kommunen og forslagsstiller/tiltakshaver. Saksbehandlingsfristene for den kommunale behandling av planen gjelder også for byggesaken. Det må fattes separate vedtak i byggesaken og plansaken.

Det følger av § 21-7 første ledd annet punktum at det kan bli gebyrmessige konsekvenser ved overskridelse av fristen. I byggesaksforskriften § 7-4 er det gitt regler om gebyrbortfall ved kommunens fristoverskridelse.

### Endringshistorikk

01.07.12 Endring som følge av nye bestemmelser i kap. 7 om frist for klageinstansens behandling.

---

## § 7-1. Tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling

(1) I tillegg til saksbehandlingsfristene som fremgår av plan- og bygningsloven § 21-7, gjelder følgende tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling:

- a. Forhåndskonferanse skal avholdes av kommunen innen 2 uker
- b. Søknad om igangsettingstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker
- c. Søknad om midlertidig brukstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker

- d. Klage skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
- e. Klage skal avgjøres av klageinstansen innen 12 uker. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.
- f. I klagesak der det er gitt utsatt iverksetting med hjemmel i forvaltningsloven § 42, skal klagen behandles av klageinstansen innen 6 uker. Dette gjelder uansett om det er kommunen eller klageinstansen som har besluttet utsatt iverksetting
- g. Kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter plan- og bygningsloven § 18-8 skal skje innen 6 uker. Samme frist gjelder for kommunens fastsetting av refusjon etter plan- og bygningsloven § 18-9.

(2) Dersom søknaden deles opp, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd, gjelder 12-ukersfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første ledd bare for søknad om rammetillatelse og søknad om endring av rammetillatelse.

## Veiledning

Kommunen og klageinstansen må behandle saker innen fastsatte frister. Noen tidsfrister har rettsvirkninger, for eksempel tilbakebetaling av gebyr dersom fristen ikke holdes. Disse følger av plan- og bygningsloven. Alle andre frister følger av forskriften. Dette er frister for forhåndskonferanse, behandling av søknad om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse, behandling av klagesaker og refusjon. Veilederen gir en oversikt over lovens og forskriftens regler om frister og hvordan de skal forstås.

## Innledning

### Forholdet til pbl. § 21-7

Pbl. § 21-7 regulerer alle tidsfrister med rettsvirkninger som plan- og bygningsmyndighetene er bundet av. Rettsvirkningene ved fristoverskridelse fremgår direkte av bestemmelsen.

Det fremgår av pbl. § 21-7 første ledd at kommunen skal avgjøre byggesaker innen 12 uker, med mindre annet følger av andre eller tredje ledd. Fristen på 12 uker omfatter søknad om tillatelse både etter pbl. §§ 20-1 og 20-2. Søknader som innebærer dispensasjon fra bygningsdelen i loven omfattes, mens søknader som innebærer dispensasjon fra plan holdes utenfor. Det vil være ansvarlig søker eller tiltakshaver, avhengig av type tiltak, som foreslår om søknaden skal behandles etter pbl. § 21-7 første eller andre ledd.

Det er ikke alltid at kommunen har hele 12 uker til sin saksbehandling. I bestemmelsens andre ledd første punktum fremgår det at kommunen kun har en frist på 3 uker til å behandle søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 dersom følgende vilkår er oppfylt:

- tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i loven,
- det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og
- at ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig.

Dersom søknaden ikke er avgjort innen fristen på 3 uker etter at fullstendig søknad er mottatt, er rettsvirkningen at tillatelse anses for gitt. Regelen i tidligere pbl. § 95 b) om ”enkle tiltak” er altså blitt en tidsfristbestemmelse, ikke en egen sakstype. Men en tiltakshaver kan ikke legge til grunn at han automatisk har lov til å bygge dersom han ikke hører noe fra kommunen innen 3 uker. Forutsetningen for at en tillatelse anses for gitt er at ovenfor nevnte vilkår er oppfylt.

I dom av 22.09.94 for Oslo byrett vedrørende tidligere pbl. § 86a ble følgende slått fast: ”I og med at retten legger til grunn at det i denne saken ikke forelå et mindre byggearbeid, er det ikke grunnlag for at melderer (tiltakshaveren) kan ha ervervet noen rett til å utføre de anmeldte arbeider ved at kommunen har oversett 3-ukersfristen etter pbl. § 86a, første ledd, litra b. Byggherren bærer risikoen for at arbeidene er av en slik art at de kan meldes etter pbl. § 86a.”. Prinsippene i denne dommen vil også gjelde for tillatelse gitt etter pbl. § 21-7 andre ledd. Klagefristen vil løpe fra utløpet av 3-ukers fristen, alternativt fra det tidspunkt vedkommende har fått eller burde ha fått kjennskap til tillatelsen, jf. forvaltningsloven § 29.

Det fremgår av pbl. § 21-7 tredje ledd at fristen for å behandle søknader etter § 20-2 er 3 uker, selv om det foreligger protester fra naboer eller gjenboere, dersom øvrige vilkår i andre ledd er oppfylt. Dersom kommunen oversitter fristen, innebærer dette imidlertid ikke at tiltaket kan settes i verk uten å avvente kommunens vedtak i saken.

Der kommunen etter kulturminneloven (kml.) § 25 andre ledd har plikt til å videresende søknad om vesentlig endring av bygninger, også driftsbygninger, bygget før 1850 til kulturminnemyndigheten, er ikke vilkårene i § 21-7 andre eller tredje ledd oppfylt, fordi ett av vilkårene for å få behandlet søknaden innen 3 uker er at forholdet til andre myndigheter er avklart på søknadstidspunktet. Det er kommunen som etter kml. § 25 andre ledd skal sende over meldingen til kulturminnemyndigheten, ikke tiltakshaver. Dermed vil tiltak på slike bygninger ikke omfattes av 3-ukers fristen i § 21-7 andre og tredje ledd. Dette selv om kulturmyndighetene ikke må uttale seg i saken. Dermed vil det være en 12-ukers frist for kommunens saksbehandling i disse sakene.

Det fremgår av pbl. § 21-7 fjerde ledd at fristen for å utstede ferdigattest er 3 uker. Byggverket kan tas i bruk dersom fristen overskrides, men det betyr ikke at ferdigattest er gitt ved fristoverskridelse fra kommunen. Overskridelse av fristen medfører kun en rett til å ta byggverket i bruk. Det forutsettes da at kommunen utsteder en midlertidig brukstillatelse.

## **Forholdet til pbl. § 21-8**

Pbl. § 21-8 gir forskriftshjemmel for å regulere alle tidsfrister uten særskilte rettsvirkninger som bygningsmyndighetene er bundet av. Nærmere regler om frister for avholdelse av forhåndskonferanse, behandling av søknad om igangsettingstillatelse, søknad om midlertidig brukstillatelse, kommunens vedtak i refusjonssaker, kommunens forberedende klagesaksbehandling og klageinstansens behandling av klager er gitt i byggesaksforskriften § 7-1. Selv om brudd på disse fristene ikke medfører rettsvirkninger ved overskridelse, betyr ikke det at brudd på disse fristene er mindre alvorlig. Kommunen har ansvar for å behandle sakene innenfor de fastsatte fristene.

Frister knyttet til planbehandling, konsekvensutredning med videre omfattes ikke av pbl. §§ 21-7 og 21-8 og byggesaksforskriften kapittel 7. Regler om beregning av tidsfristene fremgår av byggesaksforskriften § 7-2. Kommunen er i § 7-3 gitt adgang til å forlenge fristene dersom visse vilkår er oppfylt, se veiledning til § 7-3.

## **Til første ledd bokstav a**

Kommunen skal avholde forhåndskonferanse innen 2 uker etter at anmodning om dette er mottatt. Der kommunen trenger opplysninger fra tiltakshaver for å forberede forhåndskonferansen, løper fristen fra disse opplysningene er kommet inn.

## **Til første ledd bokstav b**

Søknad om igangsettingstillatelse skal kommunen behandle innen 3 uker. Selv om det ikke er noen rettsvirkning ved overskridelse av denne fristen, har kommunen et ansvar for å behandle søknad om igangsettingstillatelse innen fristen. For utbygger er det viktig at tidspunktet for igangsettingstillatelsen er forutsigbar, da det kan få store konsekvenser med hensyn til planlagt fremdrift og bemanning, samt innkjøp av produkter, leveranser og tjenester.

## **Til første ledd bokstav c**

Midlertidig brukstillatelse skal kommunen behandle innen 3 uker. Ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse har kommunen mulighet til å foreta en reell vurdering av sikkerhet, gjenstående arbeider og mangler. Selv om det ikke er noen rettsvirkning ved overskridelse av denne fristen, har kommunen et ansvar for å behandle søknad om midlertidig brukstillatelse innen fristen.

## **Til første ledd bokstav d**

Kommunen skal behandle og oversende klagesaker til fylkesmannen innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for kommunens forberedende klagesaksbehandling i alle byggesaker uavhengig om det er klage i en ordinær byggesak eller dispensasjonssak. Tidsfristen gjelder altså både for klage i ordinære byggesaker og også når byggesaken forutsetter dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, inkludert dispensasjon fra plan og fra pbl. § 1-8 Forbud mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag, pbl. § 12-1 tredje ledd første punktum Reguleringsplan og pbl. § 13-1 Midlertidige forbud mot tiltak. Dette er en endring i forhold til tidligere regler der det kun var ”rene” byggesaker som var omfattet av fristen. Det er viktig å være oppmerksom på at det er forskjell på hvilke saker tidsfristene gjelder for, avhengig av om det er i søknadsbehandlingen eller i klagebehandlingen. Det er kun ”rene” byggesaker som omfattes av fristene kommunen har når det får inn en søknad, se innledende merknader til kapittel 7.

Fristlengden på 8 uker er tilstrekkelig til at politisk behandling praktisk lar seg gjennomføre. Mange kommuner ønsker å beholde den politiske behandlingen som de anser viktig for sitt lokaldemokrati, blant annet ved klager på dispensasjoner eller avslag på dispensasjoner fra arealplaner. Det understrekes imidlertid at når klage på kommunens vedtak finner sted, foreligger det ikke noen generell plikt for kommunen til å foreta en fullstendig fornyet behandling av saken. Kommunen har kun plikt til å

vurdere anførsler det er grunn til å se nærmere på, typisk nye opplysninger eller påstander om konkrete feil, jf. forvaltningsloven § 33.

Selv om det ikke er knyttet rettsvirkning til overskridelse av denne fristen, har kommunen et ansvar for å behandle og oversende klagesaken, eventuelt fatte et nytt vedtak, innen fristen.

### **Til første ledd bokstav e**

Fristen omfatter alle klager i byggesaker. Tidsfristen gjelder dermed også for klage i byggesaker som forutsetter dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven inkludert dispensasjon fra plan og fra pbl. § 1-8 Forbud mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag, pbl. § 12-1 Reguleringsplan og pbl. § 13-1 Midlertidige forbud mot tiltak. Fristen gjelder også for departementet der departementet er klageinstans.

### **Til første ledd bokstav f**

Klagesaker hvor klagen er gitt oppsettende virkning etter forvaltningsloven § 42 skal klageinstansen avgjøre innen 6 uker. Fristen gjelder uansett om det er kommunen eller fylkesmannen som har fattet avgjørelsen om utsatt iverksetting. Overskridelse av fristen innebærer ingen rettsvirkninger.

### **Til første ledd bokstav g**

Kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter pbl. § 18-8 skal skje innen 6 uker etter at nødvendig materiale er mottatt. Samme 6 ukers frist gjelder for kommunens fastsetting av refusjon etter pbl. § 18-9. I disse tilfellene løper fristen fra det tidspunkt de refusjonspliktiges frist for uttalelse har utløpt, se byggesaksforskriften § 7-2 sjettede ledd.

Vanligvis vil kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon samles i ett vedtak. Men kommunen kan velge å godkjenne planene i et eget vedtak, før den tar stilling til refusjonsfordelingen, dersom dette er hensiktsmessig. I disse tilfellene må både godkjenningen og refusjonsfordelingen skje innen 6 uker.

Hensikten med fristene er å sikre fremdriften og forutberegneligheten for tiltakshaver, blant annet av hensyn til anbud innhentet fra underentreprenører og vedståelsesfrister.

Selv om det ikke er noen rettsvirkning knyttet til overskridelse av disse fristene, har kommunen et ansvar for å godkjenne planer og foreløpig beregne og fastsette refusjon, innen fristene.

### **Til andre ledd**

Dersom søknaden er oppdelt i flere trinn skal rammetillatelsen behandles innen 12 uker.

Fristen gjelder også for søknad om endring av rammetillatelse.

### **Endringshistorikk**

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.12. Veiledning til innledning og første ledd bokstav e om frist på 12 uker for klageinstansens behandling. Tidligere bokstav e og f er nå bokstav f og g.

---

## **§ 7-2. Beregning av tidsfrister**

(1) Frister som følger av § 7-1 og plan- og bygningsloven § 21-7 kan forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger.

(2) For avholdelse av forhåndskonferanse gjelder tidsfristen fra anmodning med tilstrekkelige opplysninger er mottatt, og til forhåndskonferanse er avholdt.

(3) For søknader, herunder søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, gjelder tidsfristen fra søknad er mottatt og til vedtak er sendt. I de tilfeller kommunen etter plan- og bygningsloven § 21-4 sjettede ledd første punktum har satt som vilkår for å gi tillatelse at gebyr er innbetalt, avbrytes tidsfristen ved at kommunen krever innbetaling av gebyr.

(4) For kommunens behandling av klage i byggesak gjelder tidsfristen fra klagefristen er utløpt og til saken er oversendt klageinstansen eller nytt vedtak er sendt.

(5) For avgjørelse i klagesaker gjelder tidsfristen fra klagen er mottatt fra underinstansen og til vedtak i klagesaken er sendt.

(6) For kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter plan- og bygningsloven § 18-8, gjelder tidsfristen fra det tidspunkt nødvendig materiale er mottatt og til vedtak er sendt.

(7) Tidsfristen for å treffe vedtak etter plan- og bygningsloven § 18-9 om fastsetting av refusjon gjelder fra det tidspunkt de refusjonspliktiges frist for uttalelse har utløpt og til vedtak er sendt.

## Veiledning

Bestemmelsen fastsetter hvordan tidsfristene for saksbehandling etter loven og forskriften beregnes. Veilederen forklarer nærmere når frister begynner å løpe, hvilke regler som gjelder for fristavbrytelse og hvordan frister kan forlenges i forbindelse med retting av feil eller innhenting av flere opplysninger. Veilederen går også inn på forholdet til andre relevante bestemmelser.

## Innledning

Det følger av pbl. § 21-8 at departementet gir forskrift om beregning av frister etter §§ 21-7 og 21-8.

Av pbl. § 21-7 første ledd fremgår det at søknad om tillatelse til tiltak skal avgjøres innen 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger. Kommunens frist for behandling av byggesak starter når søknaden er fullstendig.

Av pbl. § 21-2 første ledd andre punktum fremgår det at *”søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket”*. Det er søkers ansvar at alle opplysninger følger med søknaden. Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne vurdere om tillatelse kan gis, slik som tiltakets ”ytre” rammer, opplysninger om foretak og behovet for kontroll mv. Eksempler på mangler som kan medføre at en søknad ikke er å anse som fullstendig, kan være:

- situasjonsplan med tiltaket inntegnet mangler,
- tegninger av tiltaket mangler,
- at det ikke er gjennomført korrekt nabovarsling, eller
- det mangler søknad om ansvarsrett.

Nødvendighetskriteriet i pbl. § 21-2 er viktig siden reglene er relativt fleksible når det gjelder muligheten for å unnta fra visse dokumentasjonskrav. Det er blant annet anledning til å unnta fra krav om nabovarsling (pbl. § 21-3 andre ledd) og fra krav til ansvarsrett (pbl. § 23-1 tredje ledd).

Dersom dokumentasjonen er nødvendig, men mangler, vil tidsfristen ikke starte før kommunen har mottatt ”fullstendig” søknad. Slike mangler kan også gi grunnlag for at søknaden sendes i retur, slik det er beskrevet i rundskriv H-13/04. Kommunen gjøres altså ikke ansvarlig, og fristen starter ikke å løpe når en søknad har grunnleggende mangler. Slike mangler er søkers/ tiltakshavers ansvar.

## Til første ledd

Fristene løper fra mottak av søknaden i kommunen dersom søknaden kun inneholder mindre feil eller mangler som ikke er til hinder for at ”kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket”, jf. pbl. § 21-2 første ledd. I disse tilfellene løper tidsfristen ved mottak selv om feilen eller mangelen må rettes før kommunen formelt kan fatte vedtak. Kommunen har i slike tilfeller også mulighet til å fatte vedtak om rammetillatelse dersom søker ønsker dette, med vilkår om at dokumentasjonen kompletteres med feilrettinger og suppleringer før igangsettingstillatelse. Dette for å unngå at søknader som for eksempel mangler en underskrift, målsetting på tegninger/situasjonskart, inntegning av terreng og kotelinjer på tegninger/situasjonskart eller beregning av grad av utnytting der alle opplysninger til grunn for dette fremgår av søknaden, blir liggende i 11 uker før søknaden returneres. I slike tilfeller kan tidsfristen forlenges med den tiden søker bruker på å komplettere søknaden. Det vil si at den tiden som går fra kommunen sender beskjed til søker om å komplettere søknaden til kommunen mottar de nye opplysningene, skal komme i tillegg til fristen. At tid for retting og supplerings kommer i tillegg, innebærer i resultatet det samme som at søknaden eller klagen skal være fullstendig før fristene løper.



## Til andre ledd

For forhåndskonferanse løper fristen fra det tidspunkt kommunen har fått tilstrekkelig skriftlig redegjørelse fra tiltakshaver om hvilke spørsmål som vil bli tatt opp og opplysninger som er nødvendige for kommunens forberedelse av forhåndskonferansen. I kommuner som bruker standardisert anmodning om forhåndskonferanse, løper fristen først når det riktige skjemaet er innkommet til kommunen. Dette er i dag det eneste sted i byggereglene at bruk av bestemt blankett er styrende for behandlingen. Alle andre søknader og oppgaver kan gis uten bruk av skjema så lenge nødvendige opplysninger blir gitt.

For forhåndskonferanse er fristavslutningen når konferansen avholdes.

## Til tredje ledd

For søknad løper behandlingsfristen fra en fullstendig søknad mottas i kommunen og til vedtak er sendt. Begrepet ”fullstendig søknad” i pbl. § 21-7 innebærer at saken må være godt nok dokumentert til å kunne tas under behandling. Se merknaden innledningsvis og merknaden til første ledd for når en søknad anses ”fullstendig”. For søknad om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest gjelder fristen fra søknad er mottatt og til vedtak er sendt. Kravene til dokumentasjon ved ferdigstilling følger av § 8-1.

Fristen omfatter tid for journalføring, arkivbehandling, saksbehandling og ekspedisjon. Om en kommune regelmessig ønsker å behandle søknader i politisk organ, gis det ikke generelt et tillegg i behandlingsfristene for dette. Kommunen må enten øke delegasjonen til administrasjonen eller innføre hyppige politiske møter.

Fristen avsluttes ved kommunens ekspedisjon av vedtak. Unntatt fra kravet om at tidsfristen løper fram til vedtak er sendt, er de tilfeller der kommunen etter pbl. § 21-4 sjette ledd første punktum setter som vilkår for å gi tillatelse at gebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt. I disse tilfellene løper tidsfristen fram til kommunen krever innbetaling av gebyr. Når kommunen krever dette avbrytes fristen og den begynner først å løpe igjen når gebyr er innbetalt. Krav om at kommunen setter som vilkår for å gi tillatelse at gebyr er innbetalt, kan fremkomme av kommunens gebyrregulativ eller settes som vilkår i den enkelte sak.

## Til fjerde ledd

Bestemmelsen regulerer beregningen av fristen for kommunens klagesaksbehandling. Fristen gjelder fra klagefristens utløp. Der klagen ikke kommer inn rettidig og kommunen likevel tar klagen til behandling, vil fristen løpe fra det tidspunkt kommunen mottok klagen. Det gis ikke forlengelse av tidsfristen i påvente av eventuell uttalelse fra andre myndigheter. Det samme gjelder der partene på nytt gis anledning til å uttale seg, og ved eventuell behandling i et kommunalt utvalg. Alt må skje innenfor 8-ukers fristen.

Fristen avsluttes ved at saken oversendes klageinstansen eller nytt vedtak er sendt partene.

## Til femte ledd

Fristberegningen starter når klageinstansen mottar klagen fra underinstansen og avsluttes når vedtak i klagesaken er sendt.

Behov for supplerende opplysninger under klagebehandlingen medfører ikke at fristen kan forlenges automatisk i disse tilfellene. Det framgår av regelen at fristen gjelder fra klagen er mottatt fra underinstansen. Dette medfører at kommunen skal ha tatt stilling til klagegrunner og foretatt forberedende klagesaksbehandling, inkludert forelegge saken for partene i saken, jf. forvaltningsloven § 33. Det forutsettes altså at kommunen har ferdigbehandlet klagen i henhold til forvaltningsloven § 33 før klagefristen starter.

## Til sjette ledd

I bestemmelsen reguleres beregning av tidsfrister for kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter pbl. § 18-8. Fristen begynner å løpe fra det tidspunkt nødvendig materiale er mottatt i kommunen. Forut for oversendelsen til kommunen plikter tiltakshaver å utarbeide tekniske planer, kostnadsoverslag, oversikt over berørte grunneiere og et forslag til kostnadsfordeling, se forskriftens kapittel 17 om refusjon. Materialet oversendes berørte grunneiere og festere med 3 ukers uttalelsesfrist. Kommentarene fra grunneiere og rettighetshavere skal sendes til tiltakshaver for samordning og kommentarer. Tiltakshaver oversendes deretter all dokumentasjon i saken til kommunen, og fristen begynner å løpe fra det tidspunkt kommunen mottar denne dokumentasjonen.

## Til syvende ledd

I bestemmelsen reguleres kommunens frist for å treffe vedtak om fastsetting av refusjon etter pbl. § 18-9. Fristen begynner å løpe fra det tidspunkt de refusjonspliktiges frist for uttalelse har utløpt og til vedtak er sendt. Når anlegget er ferdig, skal tiltakshaver oversende regnskap med legitimasjoner til kommunen for kontroll. Etter regnskapskontroll skal kommunen foreta

en ny foreløpig refusjonsvurdering som sendes de refusjonspliktige til uttalelse. Fristen for uttalelse er 3 uker, jf. merknad til pbl. § 18-9 i ot.prp. nr. 45 (2007-2008). Det er fra det tidspunkt 3-ukers fristen utløper, at kommunens saksbehandlingsfrist begynner å løpe.

### **Endringshistorikk**

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.12. Veiledning til nytt femte ledd om fristberegning for klageinstansens behandling. Tidligere femte og sjette ledd er nå sjette og syvende ledd.

---

## **§ 7-3. Kommunens og klageinstansens adgang til ensidig fristforlengelse**

(1) For søknad som omfattes av tidsfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første ledd, kan kommunen i behandlingen av søknaden forlenge fristen dersom saken er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring, eller krever tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter etter plan- og bygningsloven § 21-5. Ny frist skal meddeles tiltakshaver og ansvarlig søker så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.

(2) For søknad som omfattes av tidsfristen i enten plan- og bygningsloven § 21-7 andre eller tredje ledd, kan kommunen i særlige tilfeller forlenge fristen. Underretning om ny frist må være sendt søker før utløpet av 3-ukersfristen.

(3) I klagesaker kan klageinstansen forlenge fristen i særlige tilfeller. Fristen kan forlenges i inntil 4 uker av gangen. I saker som krever undersøkelse på barmark kan klageinstansen forlenge fristen slik at befaring kan gjennomføres. Ny frist skal meddeles klagesakens parter så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.

## **Veiledning**

Kommunen kan i enkelte tilfeller forlenge fristen på 12 uker for behandling av rammesøknader og søknader om ett-trinnstillatelse. Dette gjelder i saker som er særlig kompliserte, krever ekstra politisk avklaring eller tillatelse/samtykke. Kommunen kan i særlige tilfeller få mer tid til å vurdere en sak selv om vilkårene for å behandle søknaden innen 3 uker foreligger. Eksempel på særlige tilfeller er tiltak i områder hvor plangrunnlaget er uklart, tiltak i uregulerte områder eller tiltak i områder der spesielle hensyn gjør seg gjeldende.

### **Innledning**

Det følger av pbl. § 21-8 at departementet gir forskrift om adgang til fristforlengelse, og det er kommunens adgang til ensidig fristforlengelse som reguleres nærmere her.

Denne adgangen kommunen har til å ensidig forlenge fristen er noe annet enn den mulighet kommunen har for å inngå en avtale med tiltakshaver om lengre frist for saksbehandlingen i den enkelte sak, jf. pbl. §§ 21-7 siste ledd og 21-8 andre ledd.

### **Til første ledd**

Det er åpnet for at kommunen i enkelte tilfeller kan forlenge fristen på 12 uker for behandling av rammesøknader og søknader om ett-trinnstillatelse. Dette gjelder i saker som er særlig kompliserte, krever ekstra politisk avklaring eller tillatelse/samtykke etter pbl. § 21-5.

Det er hvor saken er så komplisert enten i sitt innhold eller i sin politiske karakter at det i praksis er vanskelig å behandle den innen fristen. Det kan også være saker der det er parallelle forhandlinger for eksempel om utbyggingsavtaler eller saker som berører spesielle verneinteresser, og som gjør at fristen ikke kan overholdes.

Med "særlig komplisert" siktes det til de tilfeller hvor det er påkrevet med mer tid for å kunne gjennomføre en tilfredsstillende vurdering for å sikre en forsvarlig saksbehandling i henhold til forvaltningsloven. Et forvaltningsorgan har plikt til å sørge for en skikkelig utredning av saken før vedtak treffes.

Med "ekstra politisk avklaring" siktes det ikke til at saken skal behandles i et politisk utvalg eller hvor det er politisk uenighet. Heller ikke at det i saken er vanskelige skjønnsmessige vurderinger som etter kommunens reglement må gjennomgå en politisk behandling. Det er derimot saker hvor det er påkrevet med politisk behandling utover de krav som følger av plan- og bygningsloven og kommunens delegasjonsreglement, f. eks. i tilfeller der byggesaken henger sammen med andre politiske avklaringer, eller er så kontroversiell at den krever behandling i flere runder.



Også i saker hvor det er nødvendig med tillatelse eller samtykke fra annen myndighet etter pbl. § 21-5 har kommunen adgang til å forlenge sin egen saksbehandlingsfrist. Annen myndighet har 4 uker på å fatte vedtak eller avgi uttalelse. Kommunens forlengelse av sin egen frist for byggesaksbehandlingen vil først og fremst gjelde der annen myndighet skal fatte vedtak etter annet regelverk. Dersom annen myndighet ikke overholder sin frist, kan kommunen forlenge sin egen saksbehandlingsfrist, eventuelt gi rammetillatelse med forbehold om andre myndigheters godkjenning før igangsettingstillatelse dersom tiltakshaver ønsker dette, jf. pbl. § 21-4 fjerde ledd.

Etter § 21-5 tredje ledd har bygningsmyndighetene også mulighet til å forlenge 4-ukersfristen for andre myndigheter, også der vedkommende myndighet skal avgi uttalelse, men ikke fatte særskilt vedtak. Dette medfører ikke automatisk at bygningsmyndighetene kan forlenge sin egen frist, her gjelder de vanlige kravene om "nødvendighet" for fristforlengelse. Her har bygningsmyndighetene mulighet til å ta hensyn til andre myndigheter, eller det kan gis rammetillatelse med forbehold.

Der for eksempel rådgivende myndighet som ikke er å anse som "annen myndighet" skal uttale seg, eks. Byantikvaren, kan ikke dette medføre at fristen forlenges med begrunnelse i at det er nødvendig med tillatelse eller samtykke fra annen myndighet etter pbl. § 21-5, men dette kan eventuelt føre til at saken blir mer komplisert og da bør fristen kunne forlenges.

Kommunen må gi beskjed til partene i saken straks det er klart at fristen vil bli oversittet, og sette ny frist for behandling av saken. Kommunen må foreta en konkret vurdering av hvor lang tid det vil ta å ferdigbehandle saken.

Den adgang kommunen har til ensidig forlengelse av fristen, gjelder kun i søknadsbehandlingen, altså ikke der kommunen opptrer som forberedende klageinstans.

### **Til andre ledd**

Kommunen kan i særlige tilfeller få mer tid til å vurdere en sak selv om vilkårene i pbl. § 21-7 andre eller tredje ledd for å behandle søknaden innen 3 uker foreligger. Eksempel på særlige tilfeller er tiltak i områder hvor plangrunnlaget er uklart, tiltak i uregulerte områder eller tiltak i områder der spesielle hensyn gjør seg gjeldende. I slike tilfeller kan det oppstå omfattende eller kompliserte vurderinger knyttet til reguleringsbestemmelser eller materielle krav i lov eller forskrift, eller på grunn av manglende planbestemmelser. Dermed kan saken være komplisert, selv om tiltaket i seg selv ikke er komplisert. Et annet eksempel er der kommunen vil føre tilsyn eller pålegge uavhengig kontroll eller der det foreligger omfattende nabomerknader. Som generell grunn kan ikke kommunen forlenge fristen fordi den skal foreta befarings.

Underretning om fristforlengelse må sendes søker før utløpet av 3-ukersfristen.

### **Til tredje ledd**

Den klare hovedregelen er at klageinstansen skal behandle klagen innen fristen på 12 uker. Det kan imidlertid forekomme saker der det av ulike grunner er umulig å behandle klagen innenfor denne fristen. I særlige tilfeller gis det derfor adgang til fristforlengelse. Men fristforlengelse skal kun skje unntaksvis.

Klageinstansen har adgang til selv å forlenge fristen i "særlige tilfeller" og i saker som krever "undersøkelse på barmark". Adgang til fristforlengelse vil bare være aktuelt der det er nødvendig. Klageinstansen kan altså ikke forlenge fristen for eksempel på grunn av økt saksmengde eller ferieavvikling.

Det vises til pbl. § 21-8 andre ledd der det følger at "Det kan i den enkelte sak avtales lengre frist enn angitt i forskriften." Så dersom alle parter er enige om dette kan en avtale om fristforlengelse være et mulig og foretrukket alternativ framfor ensidig fristforlengelse.

#### **"Særlige tilfeller"**

Dette vil kunne gjelde bl.a. i klagesaker der tiltaket ligger i et område hvor plangrunnlaget er uklart, eller hvor området er uregulert eller ligger i et område der spesielle hensyn gjør seg gjeldende. I slike tilfeller kan det oppstå omfattende eller kompliserte vurderinger knyttet til reguleringsbestemmelser eller materielle krav i lov eller forskrift, eller på grunn av manglende bestemmelser.

For å forhindre at regelen om fristforlengelse i "særlige tilfeller" medfører lange forsinkelser i klagesakene, er det innført en maksgrænse på 4 uker for hvor lenge klageinstansen kan forlenge fristen av gangen. Fristforlengelse skal meddeles partene så snart det er klart at fristen vil overskrides.

#### **"Undersøkelse på barmark"**

Klageinstansen kan også forlenge fristen i saker som krever undersøkelse på barmark. Det legges også her til grunn et nødvendighetskrav. Grunnen for at dette nevnes særskilt er at behovet for barmarksbefaring kan medføre en lang utsettelse. I disse tilfellene vil det derfor ikke være en maksgrænse på 4 uker forlengelsesadgang per gang.

#### **"Ny frist skal meddeles klagesakens parter"**

Dette skal gjøres så snart det blir klart at fristen vil bli overskredet. Dette medfører at klageinstansen selv må vurdere og begrunne hvorfor fristforlengelse er nødvendig i akkurat dette tilfellet og om dette tilfellet faller inn under unntaksbestemmelsen om ensidig fristforlengelse.

#### **Endringshistorikk**

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.12. Veiledning til nytt tredje ledd.

---

## **§ 7-4. Gebyrbortfall ved kommunens fristoverskridelse**

Ved overskridelse av tidsfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første ledd skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale byggesaksgebyret for hver påbegynt uke tidsfristen overskrides. Bestemmelsen gjelder ikke dersom det er avtalt særskilte frister eller kommunen har forlenget fristen etter § 7-3. I slike tilfeller inntreer virkninger av fristoverskridelse fra det tidspunkt den avtalte eller forlengede frist overskrides.

## **Veiledning**

I enkelte tilfeller kan deler av byggesaksgebyret tilbakebetales dersom kommunen ikke overholder saksbehandlingsfristen. Veiledningen forklarer nærmere når bestemmelsen om gebyrbortfall kommer til anvendelse.

### **Innledning**

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-7 første ledd siste punktum og § 21-8 siste ledd.

### **Til bestemmelsen**

Dersom kommunen oversitter fristen på 12 uker til å behandle byggesøknader som følger av plan- og bygningsloven § 21-7 første ledd, må den tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale byggesaksgebyret for hver påbegynte uke fristen overskrides. Hvor det er avtalt en annen frist eller hvor kommunen har forlenget fristen, inntreer virkningene av gebyrnedsettelsen fra det tidspunkt den avtalte eller forlengede fristen overskrides. Behandlingsfristen begynner å løpe fra fullstendig søknad er mottatt i kommunen, jf. pbl. § 21-4 og byggesaksforskriften § 7-2 med veiledning.

Føringer gitt i rundskriv H-13/04 "Tilbakebetaling av gebyr ved kommunens oversittelse av fristen for behandling av byggesaker", gjelder.

### **Endringshistorikk**

01.07.11. Ingress lagt inn.