



Aktuelt fra bolig- og byggningsavdelingen

seniorrådgiver Eirik Dragsund

Bodø, 7. september 2023



Aktuelle saker

- Ca. 50 publiserte uttalelser siden i fjor
- 4 tolkningshenvendelser fra statsforvaltere
- 2 prinsipielle omgjøringsaker:
 - **Ulovlighetsoppfølging**
 - **Byggesaksgebyr**



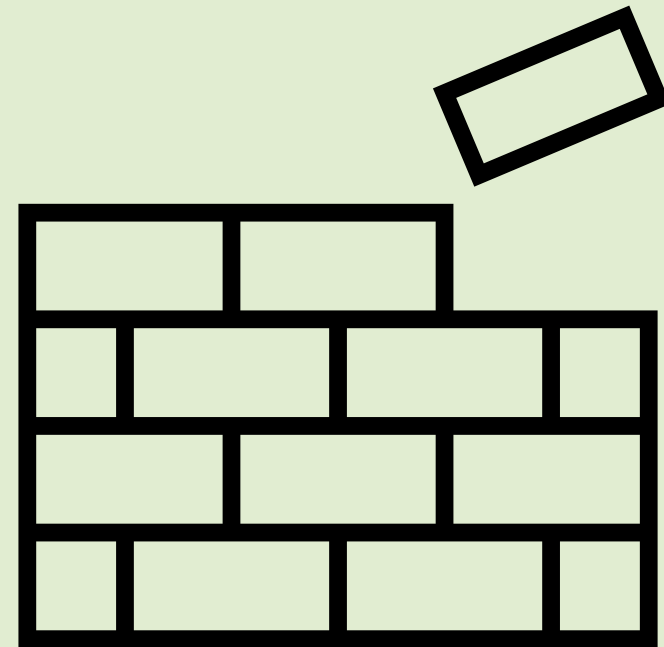
§ 20-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene

Sak [23/844-2](#)




Statsforvalteren
i Rogaland

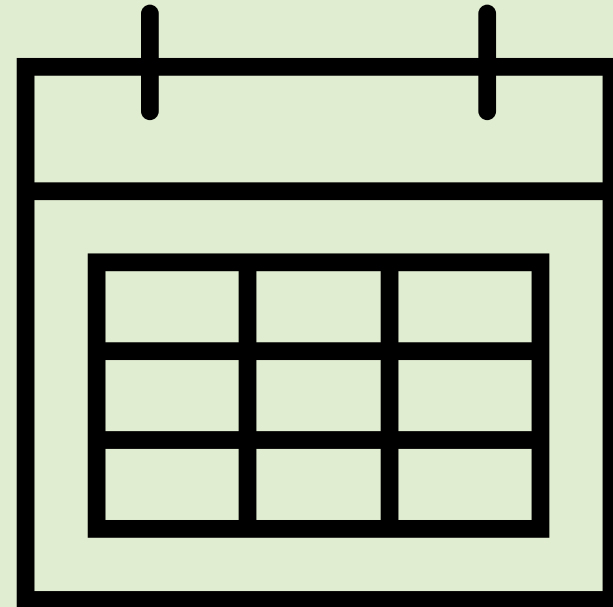
- **Spørsmål:** Er murer under 0,5 m høyde, som ikke er i strid med plan, tiltak etter byggesaksdelen?
- **Svar:** Nei (men de kan være tiltak etter *plandelen*)



§ 21-7 Tidsfrister med særskilte virkninger

Sak [23/2860-2](#)  Statsforvalteren
i Rogaland

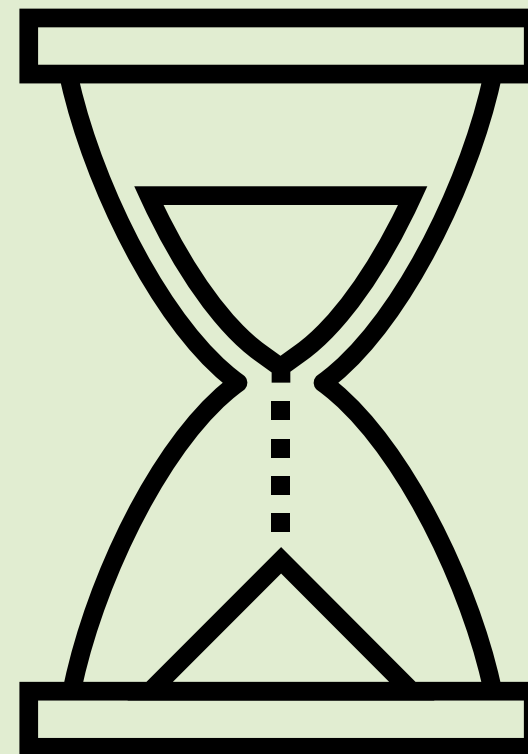
- **Spørsmål:** Hvordan beregne fristen når tiltakshaver legger fram reviderte tegninger av tiltaket *etter* at kommunen har mottatt fullstendig søknad?
- **Svar:** Søknaden er «fullstendig» først når siste revidering er mottatt
 - Se Prop. 110 L (2016-2017) kap. 4.8



§ 21-7 Tidsfrister med særskilte virkninger

Sak [23/2123-2](#)  Statsforvalteren
i Vestfold og Telemark

- **Spørsmål:** Hvordan beregne fristen når plangrunnlaget endres mellom søknads- og vedtakstidspunktet, og tiltaket nå er avhengig av dispensasjon?
- **Svar:** Aldri «fullstendig» hvis nødvendig dispensasjon mangler
 - Men: Tiltakshaver må få mulighet til å rette (suspendert frist)



§ 21-9 Bortfall av tillatelse

Sak [22/5049-8](#)



Statsforvalteren i Nordland

*Nordlaanten Staatehaaltoje
Nordlánda Stáhtaháldadiddje*

- **Spørsmål:** Kan fristen for bortfall av tillatelse suspenderes når kommunen i vedtak om IG beslutter utsatt iverksetting, jf. fvl. § 42?
- **Svar (under tvil):** Fristen anses avbrutt hvis kommunen beslutter utsatt iverksetting av IG



Departementet har talt: Disse to bodene på Tumyrhaugen må fjernes



500 KRONER DAGEN: De to bodene i Lyngveien 21 på Tumyrhaugen på Rotnes bryter med reguleringsplanen og dispensasjon er ikke innvilget. Vedtak om rivning/tvangsmulkt er klaget helt opp til Kommunal- og moderniseringsdepartementet, som fastslår at de skal rives eller så påløper tvangsmulkt på 500 kroner dagen. Foto: Knut Ingar Hjertaas

Av [Knut Ingar Hjertaas](#)

Publisert: 03.11.19 15:00

Del

Artikkelen er over 3 år gammel

VARINGEN

Langvarig strid om boder - eieren slipper å rive



ULOVLIGE BYGG FÅR STÅ: Statsforvalteren og Kommunaldepartementet har kommet til at kommunen ikke kan vedta å avslutte saken med de ulovlige bodene på Tumyrhaugen, men de forteller samtidig at kommunen kan utsette fristen for retting. Foto: Arkiv


Av [Knut Ingar Hjertaas](#)

Publisert: 19.07.23 00:05

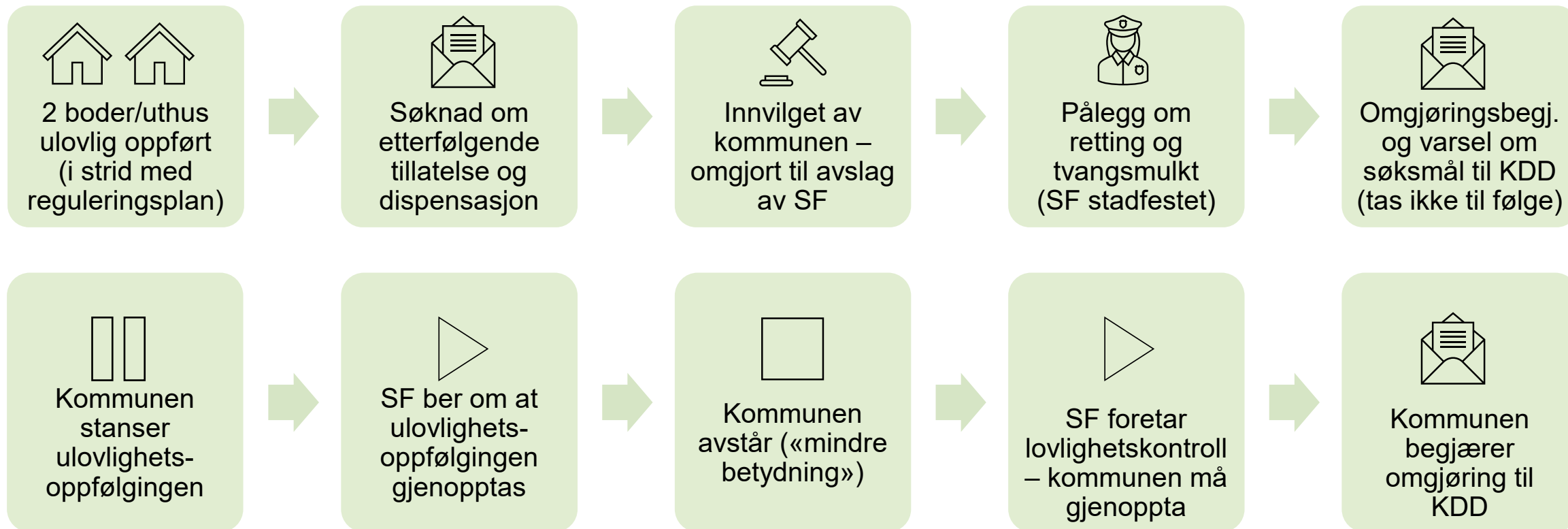
Del

Nittedals politikere bestemte seg for ikke å forfølge to ulovlig bygg, eller boder, på Tumyrhaugen. Departementet fastslår at det kan ikke politikerne gjøre, men kommunen kan utsette fristen for å rette opp forholdet.

§ 32-1 Plikt til å forfølge ulovligheter

Sak [23/2305-2](#)  Statsforvalteren
i Oslo og Viken

Sakshistorikken



§ 32-1 Plikt til å forfølge ulovligheter

Sak [23/2305-2](#)

- **Anførsel:** Vilkåret for lovlighetskontroll («særlige grunner») i kommuneloven § 27-1 er ikke oppfylt

Kommuneloven § 27-1 (Lovlighetskontroll)

Tre eller flere medlemmer av kommunestyret eller fylkestinget kan sammen kreve at departementet kontrollerer om et vedtak er lovlig. Et slikt krav må fremmes innen tre uker fra vedtaket ble truffet. Fristreglene i forvaltningsloven § 30 gjelder. Kravet skal settes fram for det organet som traff vedtaket. Hvis organet opprettholder vedtaket, skal saken sendes til departementet.

Hvis **særlige grunner** tilsier det, kan departementet på eget initiativ kontrollere om et vedtak er lovlig.

§ 32-1 Plikt til å forfølge ulovligheter

Sak [23/2305-2](#)

- **Anførsel:** Vilkåret for lovlighetskontroll («særlige grunner») i kommuneloven § 27-1 er ikke oppfylt
- **Vurdering:**
 - Opp til SFs skjønn å vurdere om vilkåret er oppfylt

Prop. 46 L (2017-2018) s. 414:

«Etter andre ledd kan departementet på eget tiltak kontrollere om et vedtak er lovlig. Dette kan kun gjøres dersom «særlige grunner» tilsier det. Om dette er tilfelle er **opp til departementets frie skjønn å vurdere**. [...] Bestemmelsen er ment som en sikkerhetsventil, og om det hefter en **usikkerhet om vedtakets gyldighet** bør i stor grad være avgjørende [...]» (vår utheving)

NOU 2016: 4 s. 374:

« [...] Det kan for eksempel være i tilfeller hvor **kommunen åpenbart har tatt feil av lovanvendelse**, eller hvor det har vært mye oppmerksomhet om saken i lokalsamfunnet, og hvor lovlighetskontroll **kan bidra til ro i saken**. [...]» (vår utheving)

§ 32-1 Plikt til å forfølge ulovligheter

Sak [23/2305-2](#)

- **Anførsel:** Vilkåret for lovlighetskontroll («særlige grunner») i kommuneloven § 27-1 er ikke oppfylt
 - **Vurdering:**
 - Opp til SFs skjønn å vurdere vilkåret
 - Aktuelt når kommunen unnlater å forfølge ulovligheter
- SF kunne foreta lovlighetskontroll

Uttalelse i sak [12/1465-2](#):

«Etter pbl. § 32-1 andre ledd kan kommunen unnlate å forfølge ulovligheter av mindre betydning. Det følger av bestemmelsens andre punktum at kommunens **beslutning om å unnlate forfølgelse ikke er et enkeltvedtak**. Beslutningen kan således ikke i seg selv påklages. Den kan **allikevel tenkes å bli overprøvd** på to måter. For det første kan Fylkesmannen etter omstendighetene foreta en **lovlighetskontroll etter kommuneloven § 59 [nå § 27-1]**. For det andre kan en vurdering av om det ulovlige forholdet er av mindre betydning inngå i vurderingen i en klage over et vedtak.» (vår utheving)

§ 32-1 Plikt til å forfølge ulovligheter

Sak [23/2305-2](#)

- **Anførsel:** SF har ikke lagt tilstrekkelig vekt på hensynet til det lokale selvstyret / skjønn / lokalkunnskap, jf. pbl. § 32-1
- **Vurdering:**
 - Rettsanvendelsesskjønn vs. fritt skjønn – SF kan overprøve

Plan- og bygningsloven § 32-1

Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Er overtredelsen av **mindre betydning**, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.

Uttalelse i sak [14/2837-2](#) (se også [SOMB-2008-405](#)):

«Om en overtredelse er av **mindre betydning**, er et spørsmål om rettsanvendelse og således et forhold som **kan overprøves**. Dersom det er på det rene at overtredelsen er av mindre betydning, kan bygningsmyndighetene **avstå fra å forfølge** ulovligheten. Denne vurderingen er **underlagt bygningsmyndighetenes frie skjønn**, og vil ikke kunne overprøves ved legalitetskontroll [...]» (vår utheving)

§ 32-1 Plikt til å forfølge ulovligheter

Sak [23/2305-2](#)

- **Anførsel:** SF har ikke lagt tilstrekkelig vekt på hensynet til det lokale selvstyret / skjønnet / lokalkunnskap, jf. pbl. § 32-1
- **Vurdering:**
 - Rettsanvendelsesskjønn vs. fritt skjønn – SF kan overprøve
 - Tiltak i strid med reguleringsplan er ikke av «mindre betydning»

LB-2022-20040 (se også sak [14/2837-2](#)):

«Lagmannsretten har kommet til [...] at terrassen var i strid med reguleringsplanen og at det derfor skulle vært søkt dispensasjon. **En slik overtredelse kan ikke anses som å være av mindre betydning.** [...] Det følger derfor av plan- og bygningsloven § 32-1 at kommunen hadde plikt til å forfølge ulovligheten, og bestemmelsen åpner ikke for at kommunen skal foreta noen ytterligere vurdering av om ulovligheten skal sanksjoneres.»
(vår utheving)

§ 32-1 Plikt til å forfølge ulovligheter

Sak [23/2305-2](#)

- **Anførsel:** SF har ikke lagt tilstrekkelig vekt på hensynet til det lokale selvstyret / skjønnets / lokalkunnskap, jf. pbl. § 32-1
- **Vurdering:**
 - Rettsanvendelsesskjønn vs. fritt skjønn – SF kan overprøve
 - Tiltak i strid med reguleringsplan er ikke av «mindre betydning»
 - § 32-1 kan ikke brukes til å avslutte *allerede igangsatt* oppfølging

Uttalelse i sak [12/1465-2](#):

«§ 32-1 andre ledd [er] tenkt benyttet i situasjoner der bygningsmyndighetene blir kjent med at det foreligger en ulovlighet etter plan- og bygningsloven, men etter en konkret vurdering av forholdet beslutter å avstå fra å forfølge videre. **Det har derimot ikke vært intensjonen at den skal anvendes i tilfeller hvor kommunen har avdekket ulovligheter, satt i gang ulovlighetsoppfølging og deretter fattet vedtak om å rette ulovligheten.** Bestemmelsen gir slik vi ser det ikke adgang til å oppheve et pålegg om retting under henvisning til at kommunen kunne unnlatt å forfølge ulovligheten. Vi er derfor av den oppfatning at **§ 32-1 andre ledd ikke kan anvendes for å frafalle tidligere fattede vedtak om retting av ulovlige forhold.**»
(vår utheving)

§ 32-1 Plikt til å forfølge ulovligheter

Sak [23/2305-2](#)

- Kommunen kan heller ikke unnlate å forfølge ulovligheter ut fra **rimelighetsbetraktninger** eller **ressurssituasjon**
(SOM-2009-344, SOM-2020-2911)


→ Kommunen må gjenoppta ulovlighetsoppfølgingen

- Kan ikke **avslutte** ulovlighetssaken
- Men: Kan vurdere om det er rom for å **midlertidig suspendere** fristen i pålegget (pga. pågående planarbeid)

→ Kommunen suspenderte fristen

- Oppfølgingen **kan ikke opphøre** før det ulovlige forholdet opphører

§ 33-1 Gebyr

Sak [22/4566-6](#)  Statsforvalteren
i Oslo og Viken

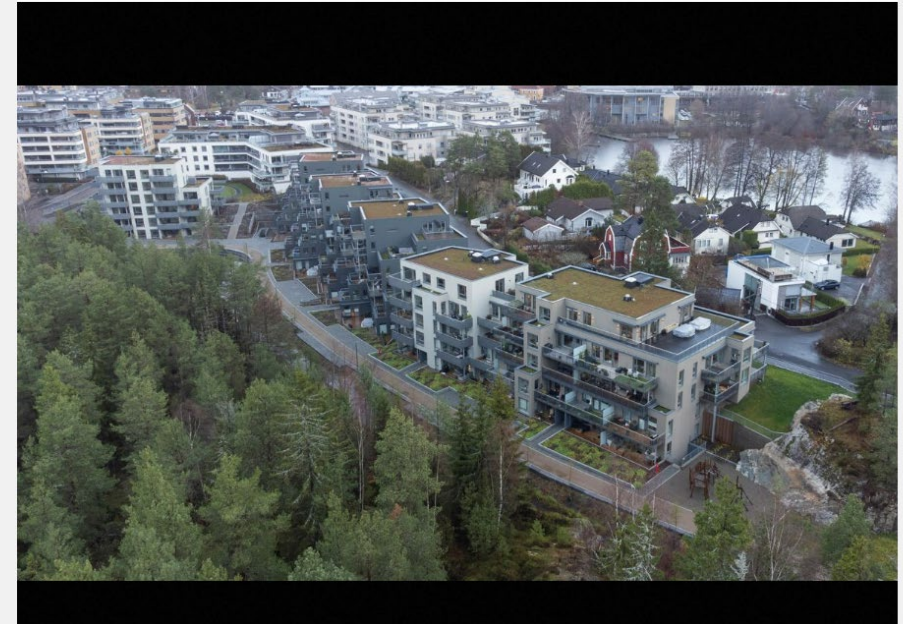
- Oppføring av 5 boligblokker (104 boenheter) og garasjekjeller, samt dispensasjon for gangvei
- SF: «[...] Kommunen har etter vår vurdering **forsøkt å dokumentere sakens timeforbruk**, men timeforbruken **virker for oss usannsynlig.**» (vår utheving)
- KDD: «Basert på kommunens redegjørelser kan ikke departementet se at Statsforvalteren har hatt grunnlag for å redusere gebyret. [...] Et gebyr på 1 059 232 kroner [er] **ikke i strid med selvkostprinsippet i denne konkrete byggesaken.**» (vår utheving)

- Opprinnelig byggesaksgebyr: **1 059 232 kr**
- Etter søknad om nedsettelse: **1 798 200 kr**
- Etter klage på nytt gebyr: **1 059 232 kr**
- Etter SFs behandling: **400 000 kr**

Byggeindustrien
bygg.no

Les Byggeindustrien digitalt

Kantorbekken Terrasse



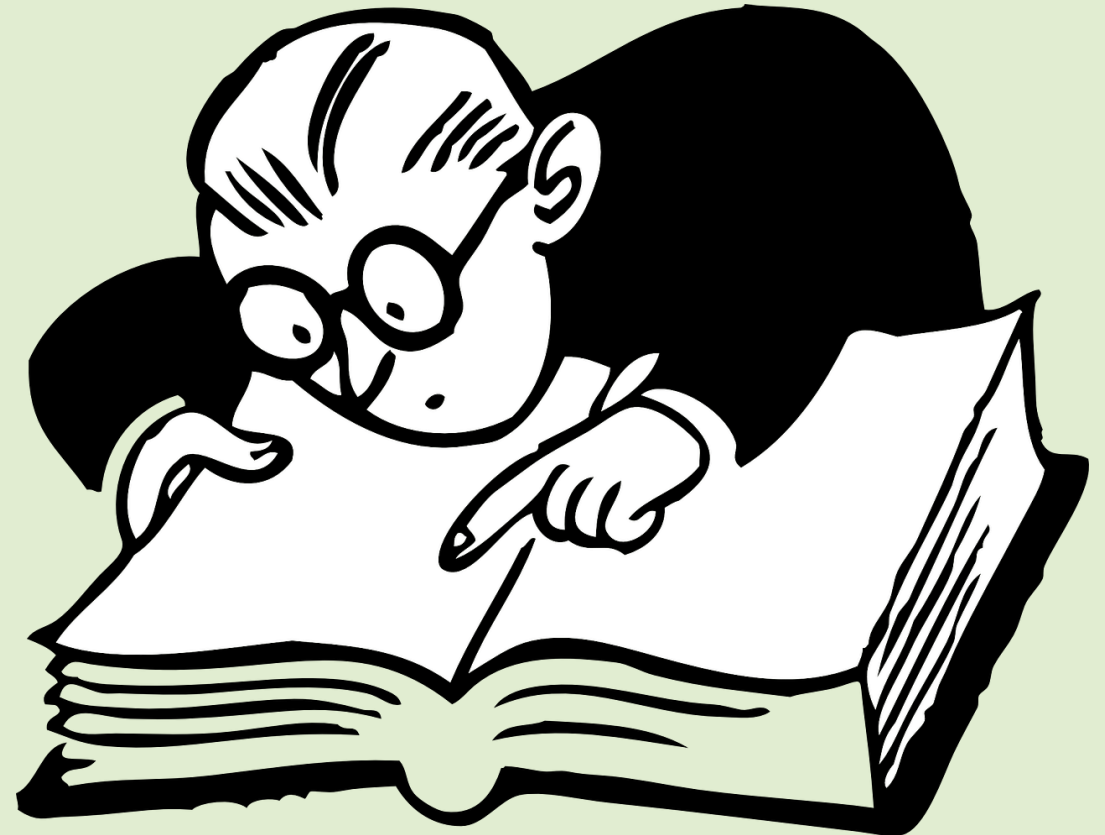
Faksimile: [Byggeindustrien](#)



Sentrale begreper

Se [«Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker»](#) (2021)

- **Selvkost** er den totale kostnaden som er nødvendig for å produsere en tjeneste eller et produkt
- **Selvkostprinsippet** innebærer at inntekter fra gebyret for en tjeneste eller et produkt ikke skal overstige kostnadene ved å produsere tjenesten eller produktet
- **Gebyrforskrift** (regulativ) fastsetter hvilke gebyrer som gjelder innenfor et tjenesteområde
- **Atypisk sak** er en konkret sak der beregningsmåten i forskriften gir et gebyr som åpenbart ikke gjenspeiler faktisk ressursbruk



Dokumentasjon av selvkost i byggesaker

- **Generelt:** Samlet selvkost innenfor et tjenesteområde (selvkostforskriften § 9)
- **Utvidet:** Gjennomsnittskostnad for en sakstype og selvkost i den enkelte sak (pbl. § 33-1, Ot.prp. nr. 45, SOMB-2008-87, SOM-2015-947)
 - «Alminnelige» saker: synliggjøre standardiserte (lineære) gebyrer for **sakstypen**
 - «Atypiske» saker: synliggjøre selvkost i **den enkelte sak**

SOM-2015-947:

«Hvis kommunen kan **dokumentere** at snittkostnadene som ligger til grunn for gebyrsatsene for disse sakstypene er i samsvar med selvkost, er ikke slike lineære beregningsbestemmelser nødvendigvis problematiske. Bestemmelsene kan imidlertid skape problemer i **prosjekter med mange boenheter eller stort bruksareal**. Selvkost skal også tilstrebes i den enkelte sak, slik at **disse lineære gebyrbestemmelsene vil kunne generere gebyrer som overstiger selvkost i en slik grad at gebyret kan være ulovlig.**»

Standardiserte
gebyrbestemmelser



Byggesak med
mange like
boenheter e.l.



«Atypisk sak»



Gebyret gjenspeiler
åpenbart ikke
faktisk ressursbruk



Ulovlig gebyr

Må synliggjøre at gebyret er et
resultat av behandlingen av den
konkrete byggesaken



- Strengere krav til **synliggjøring** av selvkost **i den enkelte sak**, jf. veileder og uttalelser
- Strengere krav til **utredning** / sakens opplysning, jf. fvl. § 17
- Strengere krav til **begrunnelse**, jf. fvl. § 24



Hvordan synliggjøre dette?



**Dokumentert
beskrivelse
av sakens
omfang**

(antall brev,
avklaringer,
drøftelser,
møter)

Timebruk
(registrering
av timer
underveis i
saks-
behandlingen)
+
**evt. empiri/
statistikk**



Lovlig gebyr

Hva betyr dette?

- To **alternative** måter å dokumentere (synliggjøre) selvkost i en atypisk sak
- Hvis synliggjort → ikke «åpenbart» at gebyret avviker fra faktisk ressursbruk → lovlig
- Hvis det **ikke føres timer** eller det **ikke på annen måte** kan synliggjøres at gebyret er i tråd med selvkost → skjønnsmessig reduksjon

Denne saken:

- Kommunen hadde synliggjort tilstrekkelig at gebyret gjenspeiler faktisk ressursbruk i den konkrete saken
 - Dokumenter, oversikter, redegjørelse
- [Svar på omgjøringsanmodning fra Nordre Follo](#) (15.03.2023)

Hva betyr dette?

«Når kommunen kan dokumentere at det f.eks. har vært svært **omfattende korrespondanse** i saken, at det har vært nødvendig med **interne drøftingsmøter** av byggverkets plassering eller estetiske krav, at saken har reist **kompliserte juridiske spørsmål** som det har vært nødvendig å utrede grundigere enn normalt, at søker/tiltakshaver har **revidert tegninger** og **endret prosjektets karakter** underveis osv., kan det etter en konkret vurdering være at det **ikke lenger er «åpenbart»** at gebyret ikke gjenspeiler faktisk ressursbruk i saken, slik som definisjonen av atypiske saker krever. Dokumentasjonen fremstår troverdig, og det mest sannsynlige faktum er at gebyret gjenspeiler faktisk ressursbruk.»

«Departementet ser at vår tolkning kan gjøre Statsforvalterens overprøving i klagesaker om gebyr mer krevende, og at det ville vært enklere om Statsforvalteren kunne kreve timeføring fra kommunene. Vi har foretatt en grundig avveining av hensynene som taler for og mot vår tolkning. Etter vår oppfatning er det ingen annen forståelse av reglene, slik de er utformet i dag, som på tilsvarende måte gir **en praktisk regel for alle berørte**. Vi mener derfor at dette er slik kravet i atypiske byggesaker må forstås.»

[Svar på merknader fra SF i Oslo og Viken](#) (29.08.2023)



Kommunal- og
distriktsdepartementet

Liste over publiserte uttalelser september 2022-september 2023

Plan- og bygningsloven § 18-1

- [22/2678-9](#) – Spørsmål om lovligheten av bruk av veifond ved varig dispensasjon fra opparbeidingsplikten
- [23/2637-2](#) – Spørsmål om bruken av prefikset "o" til arealformålet veg innebærer at det er tatt stilling til at vegen er offentlig

Plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2

- [23/931-2](#) – Spørsmål om tiltaksbegrepet i plan- og bygningsloven
- [23/844-2](#) – Spørsmål om mindre murer er tiltak etter plan- og bygningsloven
- [22/4570-2](#) – Spørsmål om bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig (bokstav d)
- [22/7365-2](#) – Spørsmål om våtrom i naust og hva som utløser søknadsplikt (bokstav d)
- [22/5620-3](#) – Spørsmål om søknadsplikt for avvikling av heis (bokstav f)
- [22/6902-2](#) – Spørsmål om søknadsplikt ved installering av solcelleenergianlegg (bokstav f)
- [23/2680-2](#) – Spørsmål om sammenkobling av to bruksenheter (bokstav g)
- [22/6150-2](#) – Spørsmål om etablering av oppstillingsplasser for bobil på privat eiendom (bokstav j)
- [22/5989-2](#) – Spørsmål om søknadsplikt for kontorvogn (bokstav j)
- [22/6745-2](#) - Spørsmål om søknadsplikt for gjentakende/sesongbaserte midlertidige tiltak

Liste over publiserte uttalelser september 2022-september 2023

Plan- og bygningsloven § 21-3

- [22/7494-2](#) – Spørsmål om § 21-3 andre ledd gir kommunen hjemmel til å kreve varsling av andelseiere i et borettslag

Plan- og bygningsloven § 21-7

- [22/5196-6](#) – Spørsmål om løyve til å oppføre ein bustad etter plan- og bygningsloven når tilkomstvegen har mellombels bruksløyve
- [23/2210-2](#) – Spørsmål om tidsfrist for søknad der nabo har samtykket til plassering etter pbl. § 29-4 (3) (a)
- [23/1999-2](#) – Spørsmål om tidsfrist for søknad der det bes om at kommunen godkjenner plassering nærmere nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b
- [23/2723-2](#) – Spørsmål om tidsfrist for søknad om å være selvbygger
- [23/2860-2](#) – Spørsmål om fristberegning når det sendes inn reviderte tegninger
- [23/2123-2](#) – Spørsmål om fristberegning der plangrunnlaget endres mellom søknads- og vedtakstidspunkt

Plan- og bygningsloven § 21-9

- [22/5049-8](#) – Spørsmål om suspensjon av frist for bortfall av tillatelse der kommunen i igangsettingstillatelse beslutter utsatt iverksettelse etter fvl. § 42



Liste over publiserte uttalelser september 2022-september 2023

Plan- og bygningsloven § 26-1

- [22/5204-4](#) – Spørsmål om vilkår for fradeling av anleggseiendom

Plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2

- [23/2199-2](#) – Spørsmål om hvordan kravet til vannforsyning er sikret ved delingstillatelse der det skal grunnbores etter vann
- [23/2429-2](#) – Spørsmål om krav til vann og avløp etter pbl. § 27-1 og 27-2 ved fradeling
- [22/6544-2](#) – Spørsmål om i kva grad føresegna i pbl. § 27-2 gjeld ved bruksendringar
- [22/5998-3](#) – Spørsmål om tilknytningsplikten i pbl. § 27-2 andre ledd må ses i sammenheng med første ledd i samme bestemmelse

Plan- og bygningsloven § 29-4

- [22/6368-4](#) – Spørsmål om garasje vil være frittliggende der det er en konstruksjon mellom garasjen og en bolig
- [22/6331-4](#) – Spørsmål om måling av avstand mellom frittliggende bygninger på en eiendom
- [23/3505-4](#) – Spørsmål om nabosamtykke ved uklare eiendomsgrenser

Plan- og bygningsloven §§ 31-2 og 31-4

- [22/6880-2](#) – Spørsmål om hvilke tiltak som omfattes av pbl. § 31-2 fjerde ledd
- [22/7841-2](#) – Spørsmål om virkningen av unntaksbestemmelsen i pbl. § 31-4 for søknader som først blir behandlet etter at lovendringen trer i kraft



Liste over publiserte uttalelser september 2022-september 2023

Plan- og bygningsloven § 32-1

- [23/2305-2](#) - Svar på anmodning om omgjøring av SF i Oslo og Viken sitt vedtak om å gjenoppta ulovlighetsoppfølging etter lovlighetskontroll

Plan- og bygningsloven § 33-1

- [22/4566-6](#) – Svar på omgjøringsanmodning av SF i Oslo og Viken sitt vedtak i klagesak om byggesaksgebyr
- [22/4566-10](#) – Svar på merknader fra Statsforvalteren i Oslo og Viken til svar på omgjøringsanmodning i klagesak om byggesaksgebyr
- [23/2532-2](#) – Spørsmål om gebyrsatser må være med i gebyrforskrift for byggesaker

Byggesaksforskriften

- [23/2369-2](#) – SAK10 § 2-2 og TEK § 1-3 – Spørsmål om begrepet «boenhet» og oppføring av studentboliger
- [22/7082-2](#) – SAK10 § 2-1 – Spørsmål om søknadsplikt ved etablering av institusjonshjem i private boliger
- [23/3414-2](#) – SAK10 § 4-1 – Spørsmål om innhegning mot vei
- [23/3026-2](#) – SAK10 § 4-1 – Spørsmål om oppføring av levegg
- [23/642-3](#) – SAK10 § 4-3 – Spørsmål om søknadsplikt ved fradeling til offentlig veganlegg
- [22/5890-2](#) – SAK10 § 6-8 – Spørsmål om kjedet enebolig med seksjonert sekundærleilighet omfattes av selvbyggeransvaret
- [23/2153-2](#) – SAK10 § 16-1 – Spørsmål om utmåling av overtredelsesgebyr og vilkåret «særlig alvorlige overtredelser»



Liste over publiserte uttalelser september 2022-september 2023

Bygningsloven av 1965

- [22/7831-2](#) – Spørsmål om når gesimshøyde ble endret i bygningsloven av 1965

Forvaltningsloven

- [22/5848-2](#) – Spørsmål om kommunens adgang til å prioritere behandling av byggesaker
- [22/6768-2](#) – Spørsmål om kommunens klagemulighet på statsforvalterens vedtak i byggesaker

