

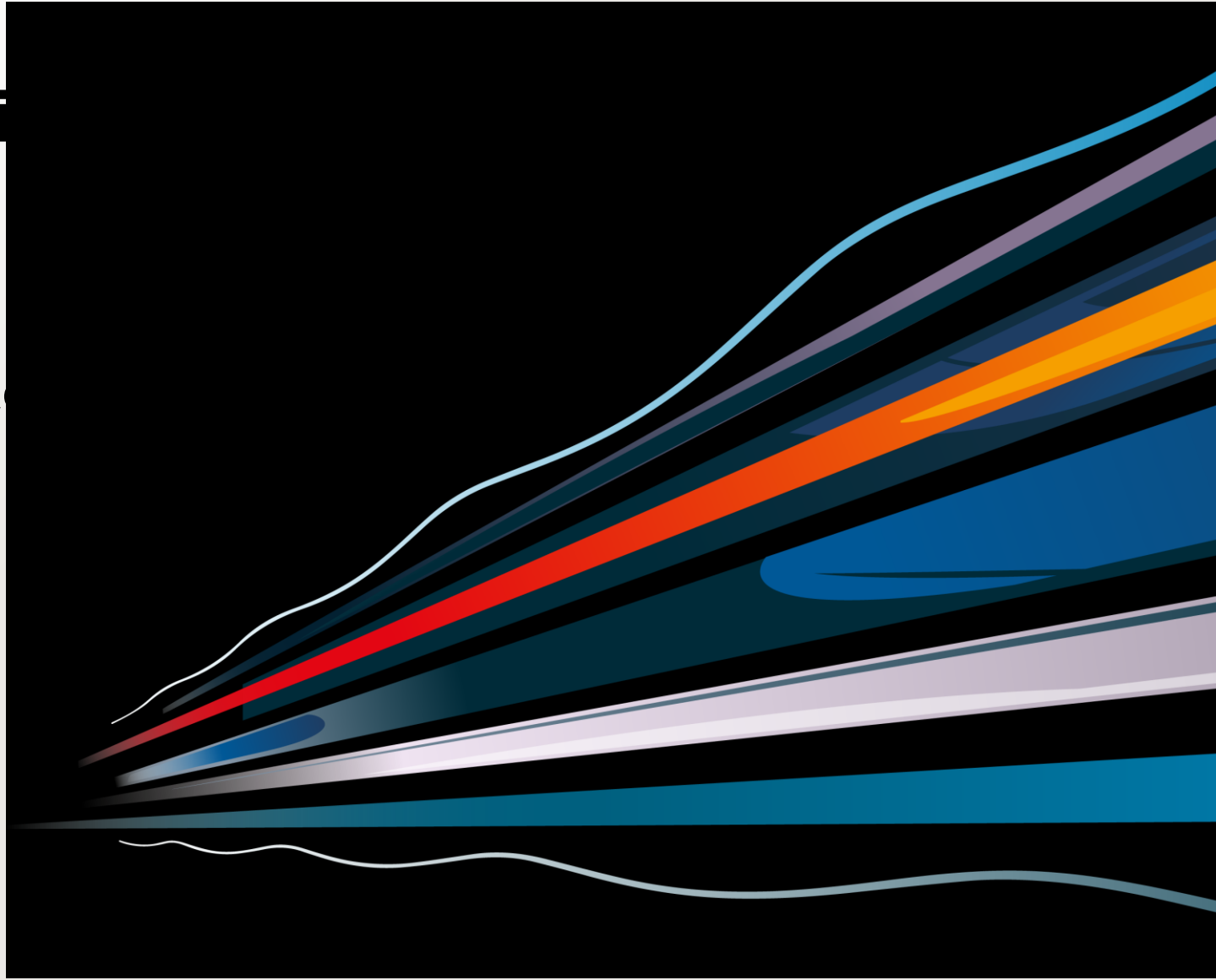


Kommunal- og
moderniseringsdepartementet

Aktuelle saker fra bolig

12. september 2019

Fagdirektør Nina Sundell og seniorrå



Pbl. § 29-4 første ledd. Er vurderingen av betydelig ulempe rettsanvendelsesskjønn eller fritt skjønn?

- Sak 19/2280
- Godkjenning av plassering og høyde er lagt til kommunen.
- Ønsket plassering og høyde godkjennes normalt, med mindre tungtveiende hensyn taler mot.
- Vurderingen er underlagt **kommunens frie skjønn**

Ot.prp. nr. 45 (2007-2008), rundskriv H-8/15, juridisk teori (Innjord m.fl.), forvaltningspraksis (SOM-2018-4232) og rettspraksis (LF-2012-071027)

§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

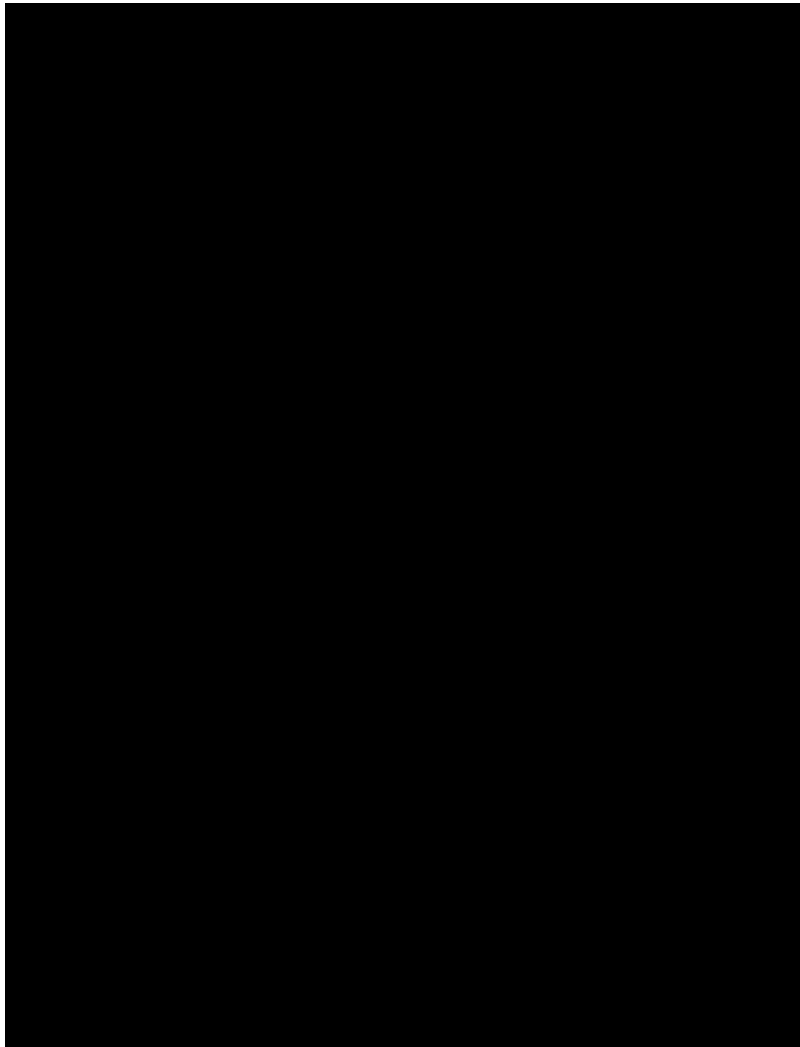
"Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen."

Fra rundskriv H-8/15 s. 8:

"Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønnen etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn)."



Pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b. Frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak



de"?

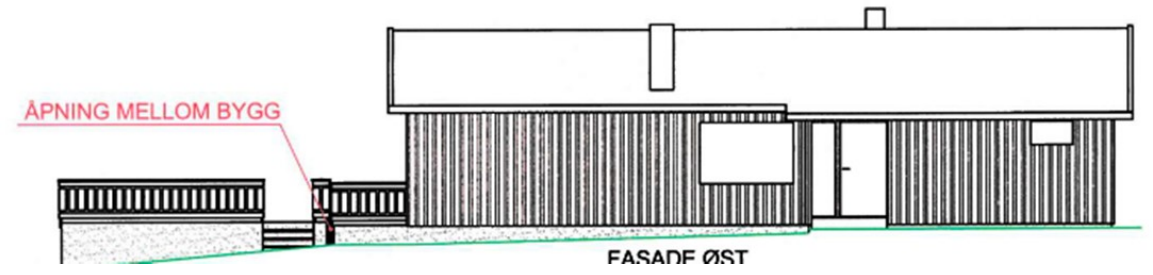
ndet?

suelt og

e bygg?

e seg

ehold?



Pbl. § 21-9. Bortfall av tillatelse

«Er tiltaket **ikke satt i gang** senest 3 år etter at tillatelse er gitt, **faller tillatelsen bort**. Det samme gjelder hvis tiltaket **innstilles i mer enn 2 år**. Disse bestemmelser gjelder **tilsvarende for dispensasjon**. Fristene kan ikke forlenges.»

Hva skal til for at et tiltak kan sies være innstilt?

- **Sak 18/3451** (Saken avgjort av Kongen i statsråd)
- **Tillatelse i 2001** til enebolig, garasje og uthus. Tillatelse i **2002** til forstøtningsmur.
- **2015**: Kommunen informerer tiltakshaver om at **tillatelsene er falt bort**.
- Kommunen fulgte opp med pålegg om retting.
- Tiltakshaver påklaget pålegget.
 - Prejudisiell prøving av om tiltaket har vært innstilt med den følge at tillatelsen har falt bort.
- Fylkesmannen opphevet kommunens pålegg.
- Saken brakt inn for departementet, som omgjorde Fylkesmannens vedtak.

2007



2016



Foto: 1881.no



- Må være **reell fremdrift** med sikte på **fullføring innen rimelig tid**.
- I vurderingen inngår:
 - hva er det gitt tillatelse til, omfanget av denne, tiden som er brukt og det faktiske resultat.
- Vurderingen av innstilt er **ikke avgrenset til 2 sammenhengende år** – kan omfatte **hele perioden** fra tillatelsen er gitt.
- Er det **faktiske resultatet svært lite sammenlignet med tiden som er brukt**, er det **mest sannsynlig at tiltaket i perioden har vært innstilt i mer enn to år**.
- Tillatelsen har da falt bort.

Gjelder reglene om bortfall av tillatelse også der tiltaket er konsesjonsbehandlet?

- [Sak 19/1277](#)
- Enkelte tiltak som behandles etter annet regelverk, er unntatt fra byggesaksdelen
- Forutsetning er at tiltaket er i samsvar med plan.
- Er tiltaket avhengig av dispensasjon fra plan, må denne gis for at unntaket fra byggesaksdelen skal gjelde
- Dispensasjon er et selvstendig vedtak.
- Treårsfristen gjelder for dispensasjonsvedtaket, selv om tiltaket for øvrig er unntatt fra byggesaksdelen.



Foto: Shutterstock

Hvilken betydning har det for vurderingen av bortfall at tiltakshaver blir forhindret?

- [Sak 19/1277](#)
- **Hovedregel:** For å avbryte treårsfristen må tiltakshaver ha satt i gang fysiske arbeider.
- **Unntak:** Tiltakshaver har gjort det som med rimelighet kan kreves for å sette i gang tiltaket, men blir forhindret.
- Tiltakshavers ansvar å dokumentere at han eller hun gjort det som med rimelighet kan forventes for å få satt i gang arbeidet.



Foto:
Lena Jørgensen,
www.froya.no

Vindkraftparken på Frøya

- [Sak 19/2614](#)
- Frøya kommune: dispensasjon falt bort – pålegg om stans.
- Pålegget opphevet av Fylkesmannen i Trøndelag.
- Kommunen og folkeaksjonen anmodet om omgjøring.
- **Problemstilling: Er dispensasjonen falt bort, eller er treårsfristen avbrutt som følge av at utbygger har blitt hindret?**
- **Presisering: Rettslige hindringer** eller forpliktelser som følger av **annet regelverk**, er **ikke relevant** å legge vekt på etter pbl. § 21-9

- Konkret vurdering – **mest sannsynlig** at utbygger ble forhindret fra å sette i gang arbeidet:
 - Oppsummeringsbrev fra politiet
 - Utbyggers loggføring
- **Hvilken betydning får hindringene for treårsfristen?**
- To mulige rettsvirkninger:
 - 1) treårsfristen anses avbrutt, eller
 - 2) treårsfristen anses som suspendert.
- Utbygger har gjort det som med rimelighet kan kreves for å få satt i gang arbeidet.
- Reelle hensyn taler for at **treårsfristen i dette tilfellet er avbrutt.**



Foto: Jøte Toftaker, www.nrk.no





Kommunal- og
moderniseringsdepartementet

Takk for oppmerksom

