

Innføring i plan – og bygningsloven - med vekt på endringer i regelverket fra 1. juli 2015 og 1. januar 2016

NEF – 2016

v/ adv. Silje N. Andresen,

Fagsjef Boligkjøperforsikring, HELP Forsikring



Utvikling innen plan – og bygningsretten

- Plan- og bygningsloven er høyt på ministerens agenda
- Flere endringer i 2015 og 2016:
 - Endringer i SAK10 i kraft fra 01.07.15.
 - Endringer i TEK10 i kraft fra 01.01.16
 - Visse endringer i selve loven, f eks i

Kap 20,

Kap 21

f eks §§ 21-10 (ferdigattest) og 21-6 (privatrettslige forhold)

- Pbl. § 1-6 2. ledd (nytt annet ledd) – forutsetning om at alle tiltak, med eller uten søknadsplikt er i hht til «plan» og lovverket ellers

Bakgrunn for endringene:

ØNSKE OM FORENKLINGER

- Forenkling og effektivisering av plan- og bygningsloven
- Pressemelding, 14.05.2014

«Kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner legger i dag frem forslag til enklere regler for plan- og byggesaker. Forslagene vil bidra til mindre byråkrati og bedre forutsigbarhet i byggesaker. Dette vil skape en enklere hverdag for næringsliv, kommuner og folk flest».



Kursets agenda

- Hva består endringene i, og hva innebærer det for deg som eiendomsmegler?
 - A Generelt om Plan og bygningslovens oppbygning
 - B Litt om lovens «plandel», linjer til eiendomsmeglingsloven
 - C Litt om lovens «bygggesaksdel»
 - Oppbyggingen av loven
 - Hva som er «tiltak» og dermed omfattes av loven
 - Lovens ordning med søknad og «ansvar» for søknad, utførelse og kontroll
 - D Nærmere om endringene i 2015 og 2016
- Hva megler bør passe på, risiko og PBLs bestemmelser om ulovlighetsoppfølgning

Endringene i kortversjon

- Flere/nye unntak fra søknadskravene – pbl kap 20 jf. SAK10 § 4-1
- Pbl § 1-6, nytt 2. ledd (forutsetning om samsvar med *plan* og *lovverk*)
- Lemping av krav ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – TEK10 § 2-1 8. ledd
- Presisering av når det oppstår ny boenhet – SAK10 § 2-2
- Ikke ferdigattest på visse «gamle» tiltak
- **Endringene i pbl. kan påvirke *dine* plikter i hht eiendomsmeglingsloven. Viktig å vite hva endringene gjelder, og dermed også hva de *ikke* gjelder.**

PLAN- OG BYGNINGSLOVSGIVNINGEN

- Plan- og bygningsloven
 - plandel
 - byggesaksdel
- Forskrifter
 - Byggesaksforskriften (SAK)
 - med veileder
 - Teknisk forskrift (TEK)
 - med veileder
- Rundskriv
- Arealplaner

PLANDELEN

- Pbl. kap. 3 – kap. 14
- Regler om arealplanlegging
- Statlige, regionale og kommunale planer
- Kommunal planlegging
 - Kommuneplanens arealdel
 - Reguleringsplan
- Sentrale regler i alminnelig del
 - § 1-6 om «tiltak»
 - § 1-8 forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

- Pbl. kap.11
 - Kommuneplanen er delt i to – en samfunnsdel og en arealdel. Det er den siste som er interessant i byggesaker.
 - Angir hovedtrekk for arealbruk
 - Langsiktige planer
 - Plankart som dekker hele kommunen
 - Tilhørende planbestemmelser
 - Nærmere retningslinjer følger av planbestemmelsene.
- Der kan det gis rammer og retningslinjer som skal gjelde for arealbruk – for eksempel knyttet til fortetting - ved at det gis bestemmelser om maks utnyttelsesgrad, minimum egnet uteareal o.l.

Arealdel

SKEDSMO
KOMMUNE

Kartgrunnlag:
Statens kartverk, Skedsmo kommune.
Skedsmo, mars 2013.

Arealformal

Bebyggelse og anlegg

Ekstet	Bytt	
		Beltebebyggelse
		Sentrumformal
		Foretninger
		Offentlig eller privat tjenestetilbyr
		Rakstutivring
		Kveingbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer nærmeleg angitt bebyggelse og anlegg
		Grav- og urnefelt
		Kombinert bebyggelse og anleggformal
		Inntrekk, unntatt rettlinjing

 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (veier)
 Vel
 Bane, kollektivnett, kollektivutepunkt
 Parkering

 Grønnstruktur, blomstede, park

 Forværet, ulike typer militære formål

LNFR og LNFR generel
LNFR-areal for spædt bolig-, fritids- eller næringsbeb. mv.

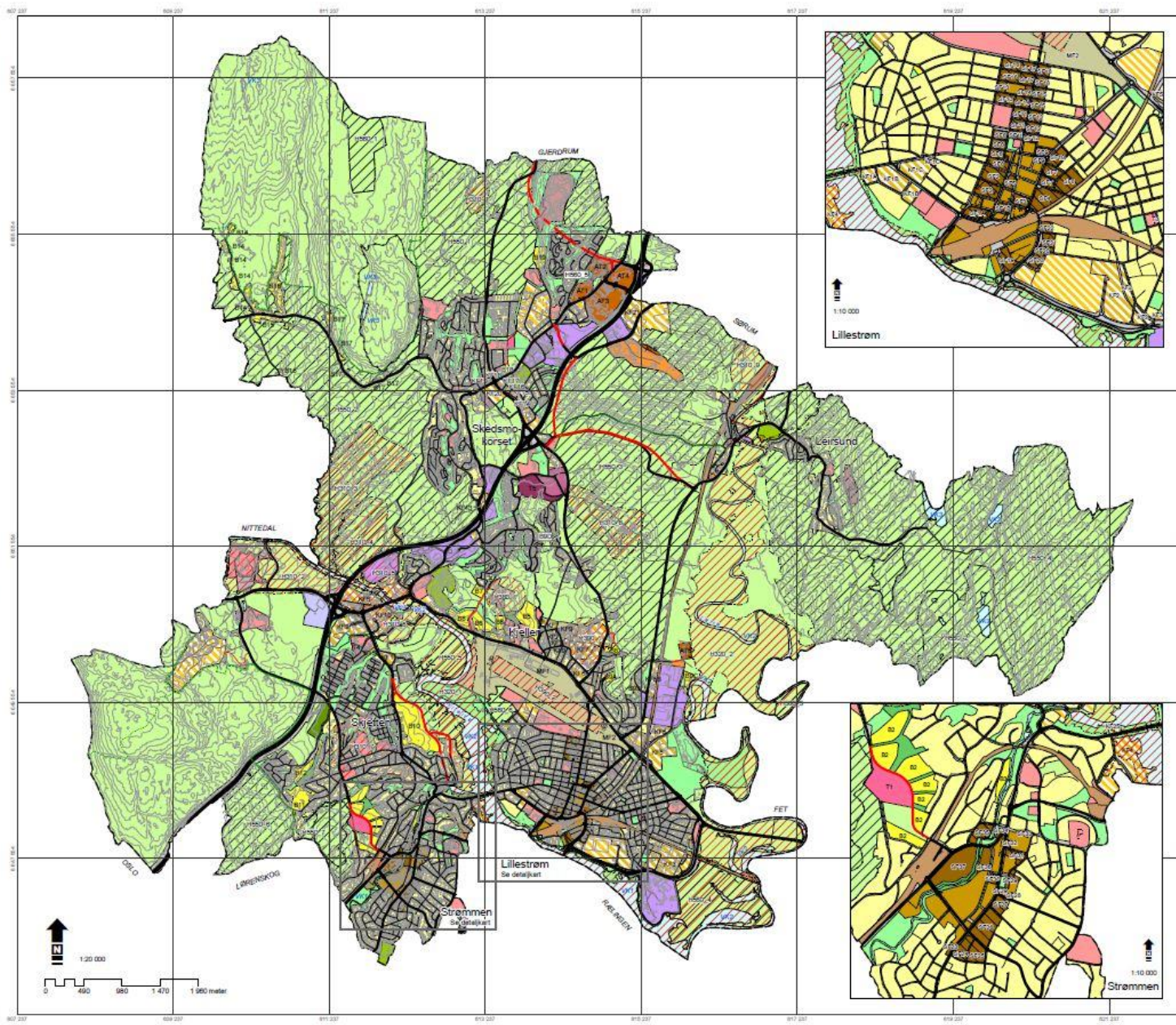
1

(a) *State*: not an elected, fixed, military independent or common force.

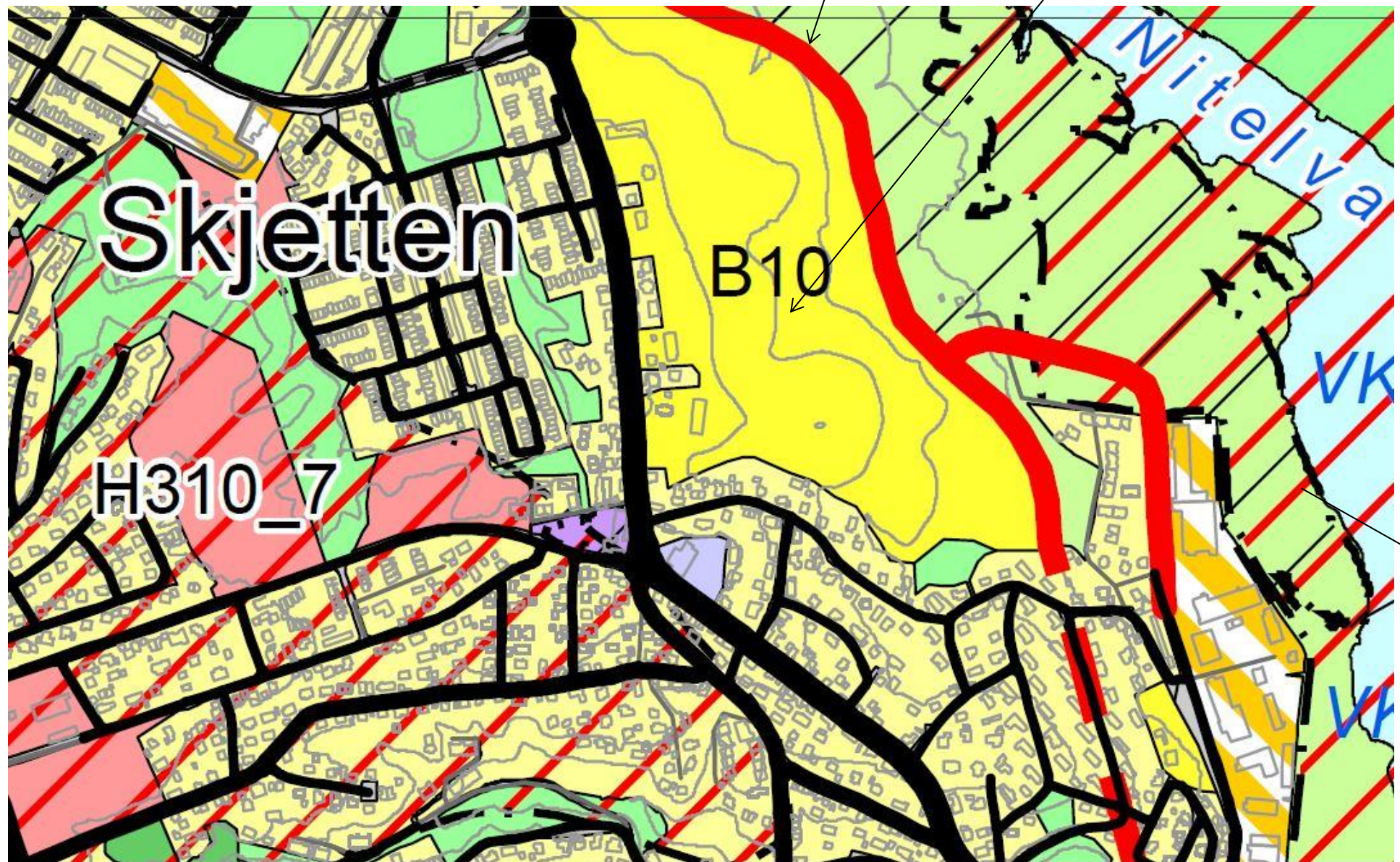
- a) Fane: rødt og sølv, som militær virksomhed og annen fane
- c) Østlig angitt hensyn: landskap, natur- og kulturmiljø
fane H550_1 sl_7 og H570_1
- c) Østlig angitt hensyn: vernet i medhold av lov om naturvern
fane H560_1 sl_5
- e) Krav om felles plantegging - H810_1 og _2

Ekstet.	Nytt	Ekstet.
---------	------	---------

- | | | |
|----------------------|---|------------|
| Fjærnel |  | Lystype |
| Fjærnel (bro) |  | Olddøvel |
| Howedvel (tunnel) |  | Marlagræne |
| Howedvel |  | Dyggegræne |
| Howedvel (bro) | | |
| Samlelvel | | |
| Samlelvel (bro) | | |
| Adkomlelvel | | |
| Adkomlelvel (tunnel) | | |
| Adkomlelvel (bro) | | |
| Gangveg | | |
| Gang-lykkelvel (bro) | | |



UTSNITT PLANKART



H
en
sy
ns
so
ne
r

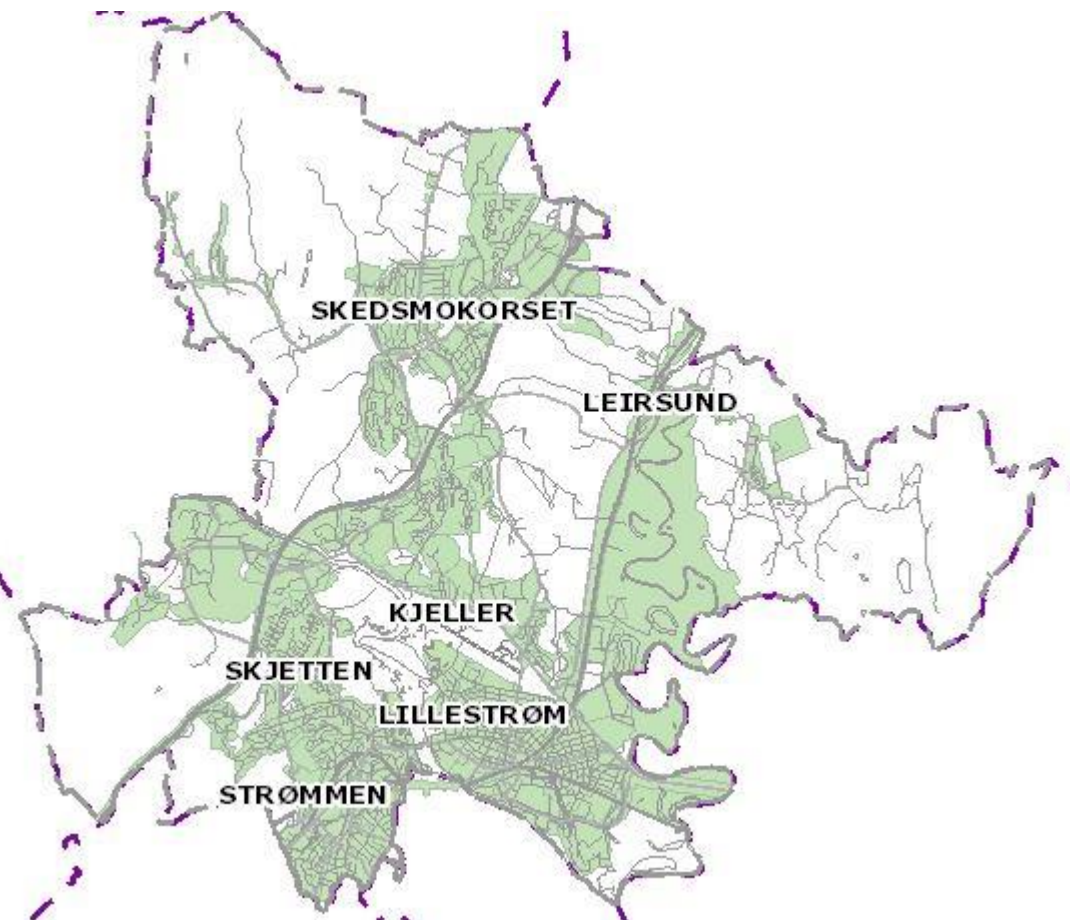
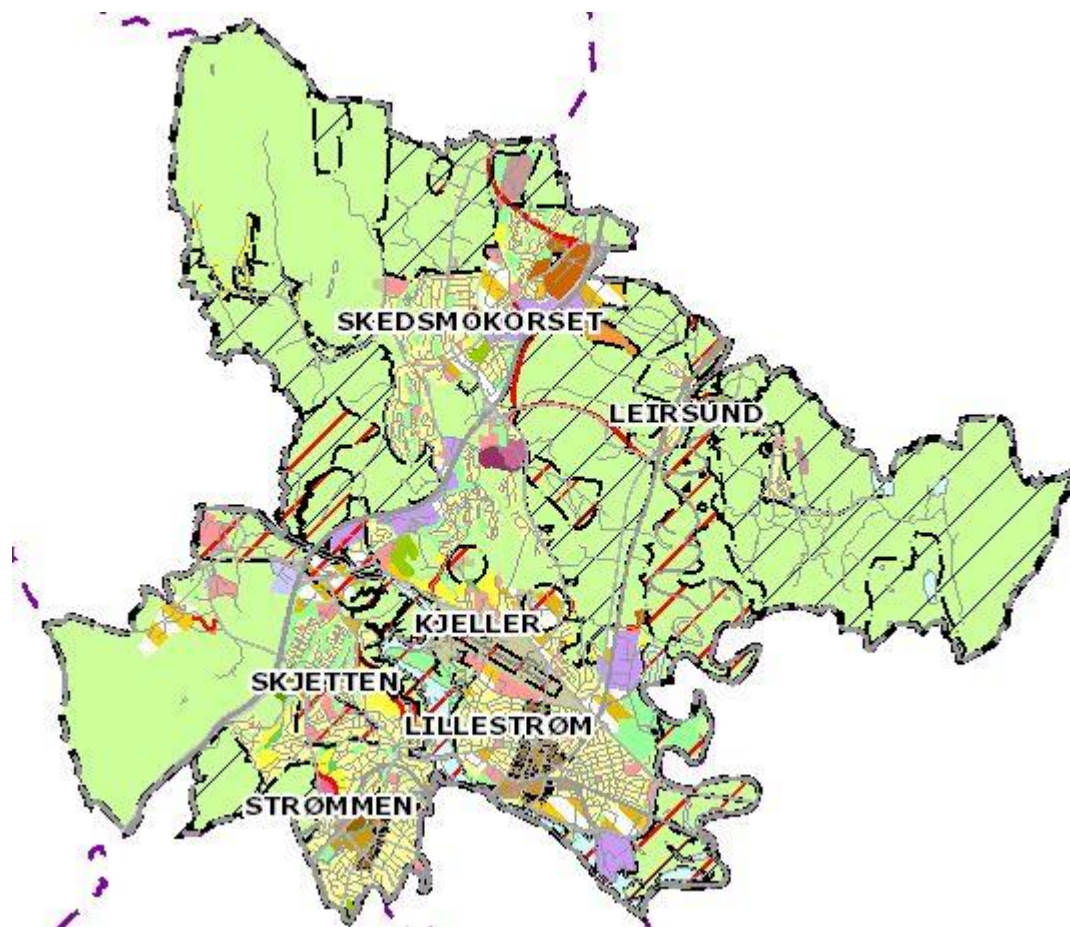
REGULERINGSPLAN

- Pbl. kap. 12
- Gjelder bestemt område innenfor kommunen
- Består av to deler
 - Plankart
 - Tilhørende bestemmelser
- Både områderegulering og detaljregulering
- Arealformål skal angis for hele planområdet – pbl. § 12-5
 - For eksempel:
 - Boligbebyggelse
 - Fritidsbebyggelse
 - LNF-R (Landbruks- natur- og friluftsmål)
- Hovedformål og underformål. Kombinasjoner

Arealplan

-

Reguleringsplan



BESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN

- I reguleringsplan finner man mer konkrete regler om arealbruk
- Det følger av loven hva slags type bestemmelser som kan gis i reguleringsplan
- Pbl. § 12-7: Uttømmende liste med 14 punkter
- Særlig aktuelt:
 - Utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet
 - Utnytting
 - Etasjeantall, antall boliger, minste og største boligstørrelse
 - Høyde
 - Krav til brannsikring
 - Utforming av utearealer
 - Byggegrenser
 - Rekkefølgebestemmelser
 - Parkering

Eksempel på reguleringsbestemmelser

*Henviser til plan-
kartet*

- §1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- §2. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus i en etasje. Sokkeletasje kan innredes etter bygningsrådets nærmere bestemmelse innenfor rammen av byggeforskriftene. Uthus tillates oppført i en etasje med inntil 35 m² grunnflate.
- §3. Våningshusets grunnflate må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Husene skal ha sadeltak med takvinkel = 22½°.
- §4. Det skal avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass (parkeringsplass) på hver tomt.
- §5. Uthus og garasje skal ha en tiltalende utforming og skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for våningshuset. Uthus og garasje skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Eksempel II

§ 8.

For å sikre mest mulig harmonisk bebyggelse skal bygningsrådet påse at bygningene får en god form og materialbehandling og på en hensiktsmessig måte innarbeides i terrenget. Det bør videre legges vekt på at hus innen samme gruppe for en god utforming, slik at helhetsinntrykket blir det mest mulige, som ved samordning av takvinkler, etasjeantall, fasadebehandling, farger etc. Dog skal takvinkelen på 1- og 2-etasjes hus ikke overstige 23°.

§ 9.

Ved planleggingen av de enkelte hus skal beboerne sikres tilstrekkelig plass for sykler, redskap, ved etc.

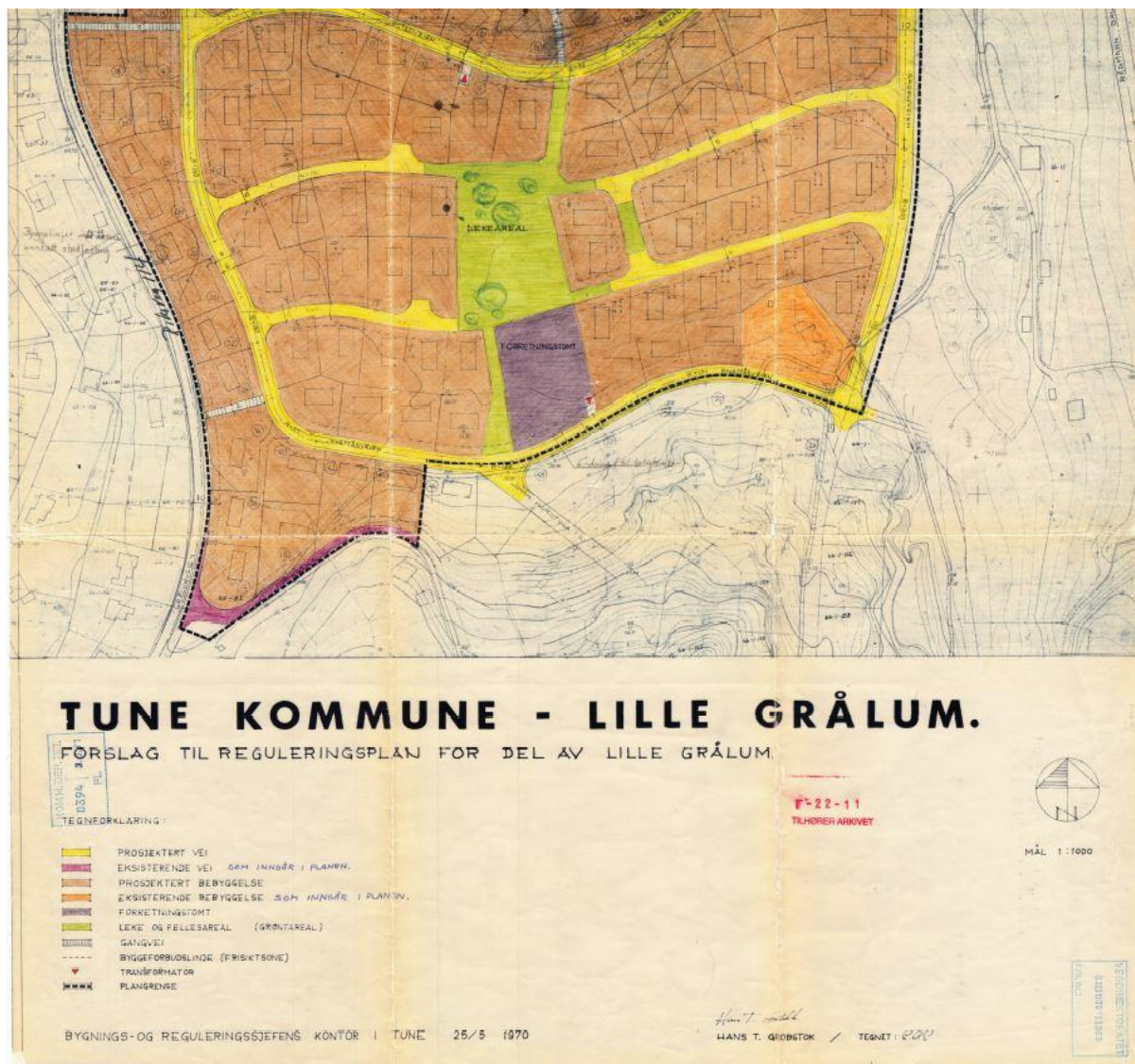
§ 10.

Innredning av beboelsesrom på loft over 2. etasje tillates ikke.

§ 11.

Gjerder skal prinsipielt søkes unngått. Hvor gjerder nødvendigvis må oppsettes, bør disse, der det er mulig, erstattes av levende hegn. Oppføring av gjerde må i tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Eksempel på eldre plankart



Plankrav kan være utfordring for megler

- Emgll. § 6-7 2. ledd nr 10 jf 1. ledd
- «Finlesning» av reguleringsplan
 - Detaljer
 - Samsvar mellom beskrivelse/ markedsføring og plan?

Eksempler fra praksis:

- Meglers plikt til å formidle innholdet i reguleringsplan
- Korrekt markedsføring

Eksempel 1: LB-2010-55875

— Markedsføring:

«Eiendommen og tomt er regulert til byggeområde for industri»

— Tomten lå imidlertid i et areal som var *skravert* på reguleringskartet.

- I henhold til tegnforklaringen betød denne skravuren «parkbelte i industristrøk».

- Reguleringsbestemmelsenes punkt 1 og 6 lød slik:

«Byggeområde for industri kan bebygges med inntil 7000 [kvm] gulvflate fordelt på 2 etasjer. Maksimal byggehøyde 9 m.»

«Det må ikke foretas inngrep i den del av planområdet som er avsatt til parkbelte i industristrøk»

— Er det en «industritomt» som er solgt?

— Har megler ivaretatt plikten etter emgll § 6-7 2. ledd nr 10, jf. 1. ledd?

Eksempel 2: Reklamasjonsnemnden 114/10

- Klagerne har kjøpt en tomt gjennom innklagede.
- Klagerne ble ikke opplyst om at eiendommen lå i et område der det var påkrevd å søke **arkeologisk registrering** før byggetillatelse ble gitt, eller at tomten lå i en **støysone**. Klagerne ble heller ikke opplyst om at de var forpliktet til **opparbeidelse av vei**, dersom kommunen krevde det. Klagerne hevder å ha lidt et tap på kr 730142,-, som de krevde erstattet fra innklagede.

- **Reklamasjonsnemnda bemerket:**

«Saken gjelder meglers opplysningsplikt om påregnelige offentligrettslige pålegg i forbindelse med byggesøknad (arkeologi og støyskjerm) og om ikke-tinglyste heftelser (veiutvidelse).

Reklamasjonsnemnda har behandlet saken etter lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73.

Innklagede har en generell opplysningsplikt i henhold til eiendomsmeglingsloven § 6-7 *første ledd*, og en spesifisert opplysningsplikt etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 *annet ledd*.

..forts.:

«Etter Reklamasjonsnemndas oppfatning skulle innklagede i henhold til eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 10 ha opplyst om reguleringsbestemmelsene om arkeologisk registrering og støyskjermer.

- Opplysningene skal fremgå tilstrekkelig tydelig av salgsoppgaven; det er ikke tilstrekkelig at de bare fremgår av vedlegg til salgsoppgaven.

Når det gjelder ikke-tinglyste heftelser på eiendommen følger en eventuell opplysningsplikt av eiendomsmeglingsloven §6-7 første ledd.

- Reklamasjonsnemnda kan imidlertid ikke se at det i denne saken, hvor det er hele 40 år siden fradelingen, foreligger slike særlige forhold som tilsier at innklagede skulle ha undersøkt hovedbølets grunnboksblad.»

«Det er ikke utarbeidet en selvstendig salgsoppgave for tomten. Det som er oppgitt i salgsoppgaven, er nokså snaut og lite egnet til å oppfylle opplysningsplikten i henhold til eiendomsmeglingsloven § 6-7.

Reklamasjonsnemnda har videre merket seg at innklagede under beskrivelsen av eiendommen i salgsoppgaven har sagt at «Tilstøtende eiendom er en byggeklar tomt», mens det i taksten står er opplyst at tomten «fremstår som byggeklar i henhold til eier».

Forskjellen i språkbruken kan gi interessenter en forventning om at tomten var byggeklar, noe som ikke tar høyde for begrensningene i reguleringsbestemmelsen vedrørende arkeologisk registrering.»

«Innklagede har dermed opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt, og skal dekke klagerens økonomiske tap i den grad dette er en adekvat følge av innklagedes forsømmelse. Tapet omfatter i hvert fall det som kan føres tilbake til den arkeologiske utgravningen. Reklamasjonsnemnda har for øvrig ikke grunnlag for å ta stilling til omfanget av et eventuelt erstatningsansvar for innklagedes øvrige forsømmelser.

Konklusjon:

Innklagede har opptrådt i strid med god meglerskikk og må erstatte klagerens økonomiske tap i den grad dette er en adekvat følge av innklagedes forsømmelser.»

RETTSVIRKNING AV PLAN

- Både kommuneplanens arealdel og reguleringsplan er bindende for *nye tiltak*, eller *utvidelse av eksisterende tiltak*, jf. pbl. § 11-6 og § 12-4.

— Det gjelder alle tiltak etter § 1-6, også de som er unntatt søknadsplikt.

§ 1-6 nytt andre ledd:

«Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6».

BYGGESAKSDELEN

BYGGESAKSDELEN

- Pbl. Kap 20 – 31
 - Kap 20 Søknadsplikt
 - Kap 21 Innhold og behandling av søknaden
 - Kap 22 Sentral godkjenning for ansvarsrett
 - Kap 23 Ansvar i byggesaker
 - Kap 24 Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse
 - Kap 25 Tilsyn
 - Kap 26 Opprettelse og endring av eiendom
 - Kap 27 Tilknytning og infrastruktur
 - Kap 28 Krav til byggetomt og ubebygd areal
 - Kap 29 Krav til tiltaket
 - Kap 30 Krav til særskilte tiltak
 - Kap 31 Krav til eksisterende byggverk

«Tiltaksbegrepet» - Hva er omfattet av loven?

- «Tiltak», jf. pbl. § 1-6

*«Med tiltak etter loven menes **oppføring**, riving, **endring**, herunder fasadeendringer, **endret bruk** og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, **jf. § 20-1 1. ledd a-m**. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner».*

- §1-6 andre ledd:

Materielle krav gjelder også der det er unntak fra SØKNADSplikten, jf. pbl § 1-6 2. ledd

«Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6».

§ 1-6 første ledd: definerer av hva som menes med tiltak etter loven både i sammenheng med byggesak og plansak.

«Tiltak» etter pbl. utgjør en offentligrettslig skranke i forhold til fri/ betingelsesløs/ umiddelbar eierrådighet/ forvaltning.

Lovens bestemmelser om søknadssplikt gir bygningsmyndighetenes muligheter for på forhånd å kunne vurdere lovligheten av planlagte tiltak.

Bestemmelsen, § 1-6, var ny i pbl -08, men definisjonen er i hovedsak en videreføring av det som innholdsmessig inngikk i bestemmelsene om søknads- og meldeplikt, og rettsvirkning av bindende arealplaner, i tidligere plan- og bygningslov.

Nærmere om endringene i 2015/ 2016

Innhold i byggesaksdelen og endringer i 2015

- I byggesaksdelen finner man både saksbehandlingsregler og materielle krav
 - Utfylles av forskrifter
- Endringene i pbl. gjelder hovedsakelig byggesaksdelen
 - Særlig forskrift til kap. 20, SAK10 § 4-1, som blant annet angir hvilke tiltak som er søknadspliktige, og hvilke tiltak som er unntatt fra søknadsplikt.

Andre endringer:

- Pbl § 21-10 5. ledd (ferdigattest)
- Pbl § 21-6 (privatrettslige forhold)
- Noen endringer i regler om nabovarsling
- Noen endringer vedr ansvarsrett

- Pbl. endret/ omredigert
 - Særlig kapittel 20:
 - § 20-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene
 - § 20-2 Søknadsplikt (jf. § 20-1)
 - § 20-3 Søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak (jf. § 20-1)
 - Unntak i §§ 20-4 og 20-5
 - § 20-4 Søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver
 - § 20-5 Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt
 - Endringer i byggesaksforskriften, SAK10

For eksempel

 - Flere tiltak enn før kan utføres uten forutgående søknad, (jf. tidligere § 20-3 jf. SAK10 § 4-1, ny § 20-5 jf. SAK10 § 4-1)
 - SAK10 § 4-1

Endringer i PBL kap 20 fra 01.07.15

- Tidligere § 20-1 har gitt opphav til visse misforståelser
- Omredigering av lovteksten – strukturen i bestemmelsene endres
- Avklarende
- Ikke innholdsmessige endringer i selve loven

Endringene i kap 20 fra 1. juli 2015

- Endringene i PBL gjelder hovedsakelig byggesaksdelen, og da særlig kap. 20 som blant annet angir hvilke tiltak som er søknadspliktige, og hvilke tiltak som er unntatt fra søknadsplikt.
- Endringer i selve *loven* er hovedsakelig begrenset til systematikk i kap. 20 og tilpasning i lovhenvisninger.
- Først og fremst saksbehandlingsforskriften, SAK10, som er endret materielt.
 - SAK10 § 4-1

Endring i kap 20

- Ny: § 20-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene
 - Lister opp tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene, de samme tiltak som er opplistet i gammel § 20-1
- Tidligere: § 20-1 angav både *virkeområdet* og *saksbehandlingen* for ulike tiltak.
- I lovendringen fra 01.07.15 er henvisningen til saksbehandlingsregler ryddet ut og plassert i egne bestemmelser; §§ 20-2 flg. (Se neste slide).

- *§ 20-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene*
- *§ 20-2 Søknadsplikt (jf. § 20-1)*
- *§ 20-3 Søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak (jf. § 20-1)*
 - *Unntak i §§ 20-4 og 20-5*
- *§ 20-4 Søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver*
 - *SAK10 § 3-1*
- *§ 20-5 Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt*
 - *SAK10 § 4-1*

Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene, § 20-1, inndeles i følgende underkategorier

- **Hovedregel:**

Søknadsplikt + krav om ansvarlige foretak (§§ 20-1, 20-2 og 20-3)

- **To unntak:**

1) Søknadsplikt, men kan forestås av tiltakshaver (unntatt fra krav om ansvarlige foretak) (§ 20-4)

- «Mindre tiltak» (f eks tilbygg under 50m² og frittstående bygg (ikke beboelse) på mindre enn 70m², samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel)
- SAK § 3-1

2) Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt (§§ 20-5 -20-8)

- SAK § 4-1 (endringer)
 - Men, de materielle kravene gjelder fullt ut (plan + byggteknisk)

- Kommunal- og regionaldepartementet har i høringsnotat 28. juni 2013 foreslått større endringer i [kap. 20](#), som en oppfølging av

Bygningsmeldingen (Meld. St. 28 (2011-2012))

Gode bygg for eit betre samfunn; Ein framtidsretta bygningspolitikk.

- Formålet med de foreslåtte endringene er å forenkle saksbehandlingen i byggeprosessen.
 - Kommunen får færre oppgaver
 - Private sparer tid og penger på søknad (eks gebyrer)

Konsekvens?

- Materielle krav gjelder selv om unntak fra *saksbehandling* (*søknad*)
- = *FRIHET UNDER EGET ANSVAR!*
- Reell besparelse? Er det mange som får glede av utvidelsen?

Mest oppmerksomhet vedr endringene i SAK10 § 4-1

- ✓ Reservasjonsløst mediebilde?
- ✓ Endringer til glede eller besvær?
 - ✓ «Nå kan du bygge uten å søke!»
 - ✓ «Naboen din kan bygge uten å spørre»



UTFORDRER GODT NABOSKAP: Mange vil ha snakket med tror de forenklete byggereglene som trer i kraft 1. juli kan skape flere nabokonflikter. Bildet er en illustrasjon. FOTO: CARL MARTIN NORDBY

De nye byggereglene kommer til å gi flere nabokrangler

Nå må du klage på naboen på en annen måte.

Janne

– Kan komme hjem til ny garasje hos naboen

– I verste fall kan de nye reglene føre til at du kommer hjem etter noen uker på hytta, for så å oppdage at det står en splitter ny garasje på naboeiendommen uten at du har fått noe varsel på forhånd, sier advokat Per Christian Nordal i Huseiernes Landsforbund.

Huseierforbund: - Forventer flere garasjekonflikter til høsten

Selv om du fra 1. juli ikke trenger å varsle naboen om ny garasje etter plan- og bygningsloven, risikerer du trøbbel om du ikke tar en prat med naboen før første spadetak.





Endringene i SAK10 § 4-1 (de mest praktiske)

Tiltak som kan foretas uten forutgående søknad og tillatelse, jf pbl. § 20-5 og SAK § 4-1

- Frittliggende bygning (SAK10 § 4-1 a)
- Tilbygg (SAK10 § 4-1 b)
- Levegger (SAK10 § 4-1 d)
- Støttemurer (SAK10 § 4-1 d)

BYGGESAKSFORSKRIFTEN – SAK10

- Nærmere saksbehandlingsregler
- Endringer fra 01.07.2015
 - § 4-1 Tiltak som ikke krever søknad eller tillatelse
 - § 5 Søknad, dokumentasjon, nabovarsel
 - § 7 Tidsfrister for saksbehandling
 - § 8-1 Ferdigstillelse av tiltak
- Endringsforskrift
- Veiledning til SAK10

§ 4-1 a) «Frittliggende bygning»

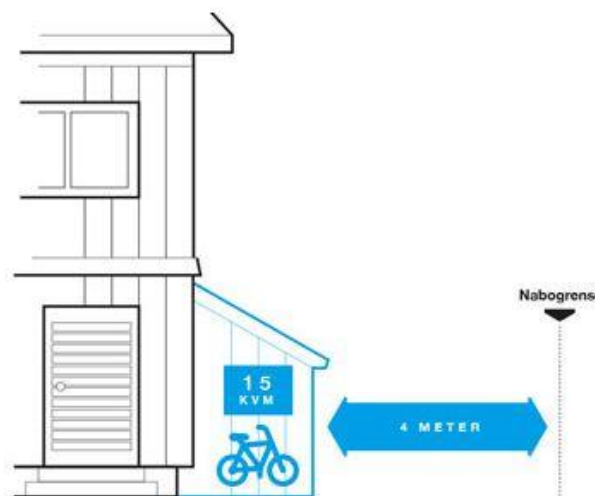
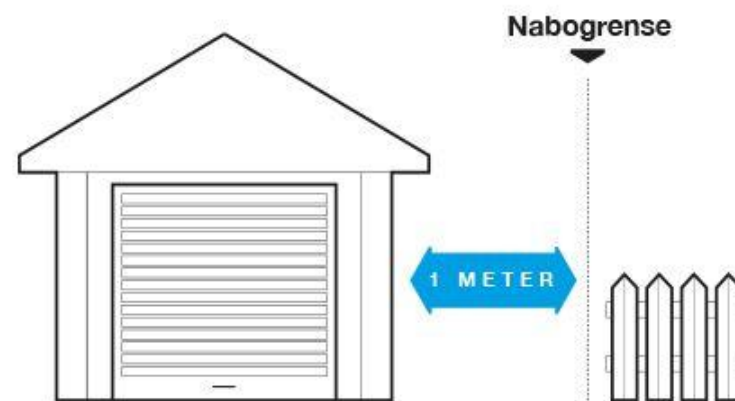
- SAK10 § 4-1 a)
 - ✓ Frittliggende bygning på bebygd eiendom
 - ✓ Inntil 50m²
 - ✓ Mønehøyde max 4,0 m
 - ✓ Gesimshøyde max 3,0 m
 - ✓ Ikke beboelse
 - ✓ Ikke kjeller
 - ✓ Ikke over ledninger i grunnen
 - ✓ 1 m fra nabogrense/ annen bygning
- Før 01.07.15 var størrelsesbegrensningene 15m² areal, mønehøyde på 3 meter og gesimshøyde på 2,5meter.

SAK10 § 4-1 b) «Mindre tilbygg»

- Tilbygg inntil 15m² (Nytt)
 - Forskjellen mellom tilbygg og påbygg
 - Forskjell mellom tilbygg og fasadeendring
 - Ikke varig opphold/ beboelse
 - Tilleggsdeler/ bruk som «s-rom» i hht NS3940
 - Boder
 - Tekniske rom
 - Vinterhager?
 - Garderober?
- 4-meters kravet gjelder, jf. § 29-4

UNNTATT SØKNADSPLIKT FRA 01.07.2015

- Frittliggende bygning inntil 50 m²
 - Inntil 1 m fra nabogrense
 - En stor utvidelse i forhold til tidligere
- Tilbygg inntil 15 m²
 - Nytt at tilbygg unntas søknadsplikt
- Andre endringer
 - Blant annet for levegger



SAK10 § 4-1 c), d) Andre tiltak inne/ ute

- ✓ Særlig levegger
 - ✓ 1,8 * 10 meter hvis 1 meter fra grense
 - ✓ 1,8 * 5 meter hvis inntil grense

Gamle regler: 4 meter fra grensen

- ✓ Forstøtningsmur
 - ✓ Inntil 1 meter høy, 1 meter fra grense (før 2 meter)
 - ✓ Inntil 1,5, 4 meter fra grense (uendret)

De sentrale forutsetningene for fritak fra søknadsplikt (saksbehandling)

- Fritak fra søknadsplikt = fritak fra *saksbehandling*
- «*Forhåndskontrollen*» fjernes
- De materielle reglene gjelder fullt ut
 - At fritak fra søknadsplikt forutsetter samsvar med materielle regler fremgår av både lov og forskriften:
 - Samsvar med plan, jf. pbl. § 20-5 1. ledd
 - Samsvar med planer, lovens bestemmelser, forskrifter gitt i medhold av pbl. §1-6
 - SAK § 4-1 1. ledd

Ytterligere forutsetninger

Igangsetting forutsetter dessuten (jf. § 4-1 2. og 3. ledd):

- Nødvendig tillatelse/ samtykke fra *berørte myndigheter*
- Ikke i strid med veglovens bestemmelser, eller i strid med jernbaneloven § 10

Etter ferdigstilling forutsettes:

- Tiltakshaver skal informere kommunen om tiltak etter § 4-1 a) og b) slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.

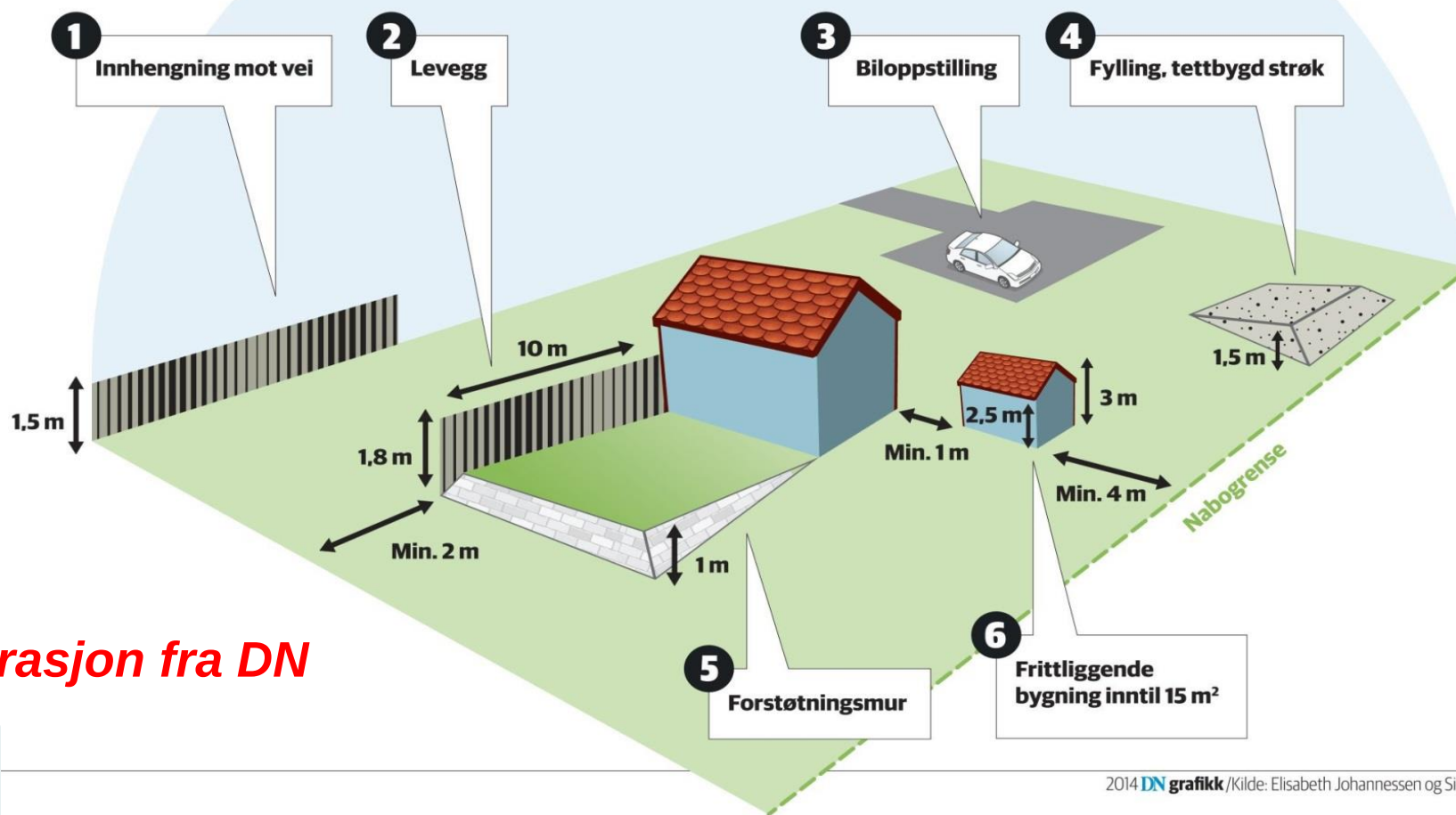
Tidligere unntatt søknadsplikt (før 01.07.15)

Dette kan du bygge uten søknad i dag

Mål som ikke er oppgitt som min. er maksimum.

Forslag til nye byggeregler

- Garasjer og uthus mindre enn 50 kvadratmeter, som har en lavere mønehøyde enn fire meter og gesimshøyde på tre meter, kan oppføres uten søknadsplikt.
- De søknadsfrie tiltakene kan bygges inntil én meter fra nabogrensen.
- Det blir også unntatt søknadsplikt å bygge balkong, veranda og åpent overbygg ved inngangsparti så sant disse ikke er over 15 kvadratmeter.



Illustrasjon fra DN

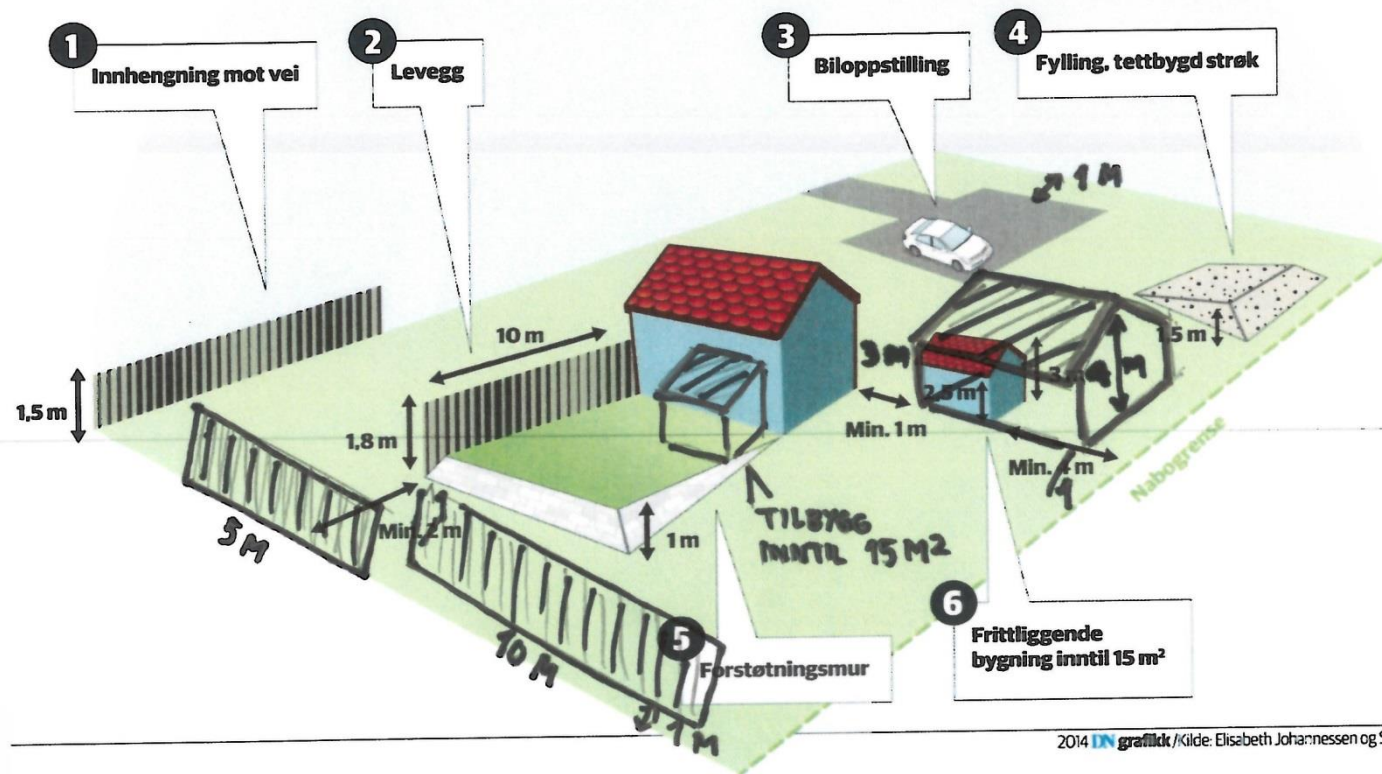
Unntatt søknadsplikt fra 01.07.2015

Dette kan du bygge uten søknad i dag

Mål som ikke er oppgitt som min. er maksimum.

Forslag til nye byggeregler

- Garasjer og uthus mindre enn 50 kvadratmeter, som har en lavere mønehøyde enn fire meter og gesimshøyde på tre meter, kan oppføres uten søknadsplikt.
- De søknadsfrie tiltakene kan bygges inntil én meter fra nabogrensen.
- Det blir også unntatt søknadsplikt å bygge balkong, veranda og åpent overbygg ved inngangsparti så sant disse ikke er over 15 kvadratmeter.



2014 **DN grafikk** / Kilde: Elisabeth Johannessen og Sintef Byggeforsk

HELP
FORSIKRING

HELP
FORSIKRING

Nabovarsling

- Ikke nødvendig der tiltaket er unntatt fra søknadsplikt
- Ytterligere unntak
 - PBL § 21-3
 - Omredigering + nytt 5. ledd om unntak fra kravet om nabovarsel når tiltaket er i samsvar med detaljert reguleringsplan som er varslet, jf. § 12-10 (3) for mindre enn fem år siden:
«Det kreves ikke nabovarsel når tiltaket er i samsvar med reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere kan vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen...»
«Er det mer enn 5 år siden naboer og gjenboere fikk slikt varsel, gjelder ikke unntaket fra nabovarsling»
 - Liten grad berører nabo
- SAK §§ 5-2 og 5-4
 - E-post.
 - Må dokumenteres at naboen har svart på e-posten (veiledningen)

Endret 01.07.15: Pbl § 21-10, Ferdigattest

- § 21-10 har fått nytt 5. ledd
- Betydning for meglers plikter?

Litt om endring i plan- og bygningsloven i 2015,

§21-10 5. ledd

§ 21-10. *Sluttkontroll og ferdigattest*¹

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest,² som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. [§ 24-2](#). Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen³ kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.

Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget. Departementet kan gi forskrift om innhold, avlevering og oppbevaring av slik dokumentasjon.

Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det framgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.⁴

For bygningstekniske installasjoner kan det gis driftstillatelse før de skal tas i bruk. Driftstillatelsen kan være tidsbegrenset og skal følge den enkelte installasjon.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Departementet kan gi forskrift om unntak fra krav om ferdigattest for særskilte tiltak, ferdigstillingen av tiltak, sluttkontroll, dokumentasjon for kommunens behandling av søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Meglere plikt til å innhente ferdigattest

- Emgl. § 6-7 2. ledd nr 8

—Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

- NOU 2006:1 s 122

«Det kan imidlertid ikke kreves at megleren skal foreta undersøkelser knyttet til hvorvidt bygningene er i samsvar med ferdigattesten eller brukstillatelsen, men megleren bør si fra ved åpenbare misforhold. Et eksempel på dette kan være at ferdigattesten er utstedt for mange år siden, men at megleren ser eller vet at det er foretatt tiltak som krever ny tillatelse med påfølgende ferdigattest».

(min understrekning).

- Rettslig sett:

Oppfyllelse av minimumsplikten i § 6-7 2. ledd nr 8 kan utløse krav til ytterligere undersøkelse/ opplysning i hht hovedregelen i § 6-7 1. ledd

Lovforarbeidet til endringen

- Prop. 99L (2013-14) s 104

Kapittel 15 Merknader til bestemmelsene

15.1 Merknader til de enkelte bestemmelser i plan- og bygningsloven

Til § 21-10 Sluttkontroll og ferdigattest
[LOV-2008-06-27-71-§21-10](#)

Etter nytt *femte* ledd skal det ikke utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 1.1.1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Side 104

Fosmarks kommentar på Lovdata til endringen i pbl. § 21-10

Godkjent merknad for alle, skrevet av Per Racin Fosmark, skrevet 29. august 2015 10:23

Sist endret 29. august 2015 10:25

Det følger av [eiendomsmeglingsloven § 6-7](#) andre ledd nr. 8 at oppdragstageren (eiendomsmegleren) plikter å gi kjøperen en skriftlig oppgave om hvorvidt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger for eiendommen. Ved [LOV-2014-06-20-52](#) - ikraft 1. juli 2015 - ble det vedtatt endringer i byggesaksdelen i plan- og [byggningsloven](#), som innebærer en rekke forenklinger. En av endringene er plan- og [byggningsloven § 21-10](#) nytt femte ledd, hvor det er bestemt at ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Skillet er satt ved saker før og etter at ansvarsrettsystemet ble innført som obligatorisk 1. januar 1998. Jeg går ut i fra at dette vil forenkle arbeidet til eiendomsmeglere ved salg av eldre bygg, hvor gjerne ferdigattest etterlyses.

(min understrekning)

Stikkord: Eml. § 6-7 andre ledd nr. 8: Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Risiko for at noen meglere vil ta lettere på «ferdigattest» etter endringen i pbl.?

- Tilsynelatende konsekvens at meglers plikter blir mindre, jf. Fosmark
- Men:
 - Endring i Pbl, ikke i eiendomsmeglingsloven
 - Ferdigattest skal ikke utstedes der denne mangler på tiltak som er omsøkt før 01.01.98.
 - Eksplisitt forutsetning i lovteksten om «omsøkt»
 - Ferdigattest gis ikke nå hvis det ikke er gitt før
 - IKKE AMNESTI eller godkjenning av gamle synder!
- Ulovlig tiltak fra før 1998 blir ikke lovlig fordi «ferdigattesten» mangler
- Ingen hensikt å forsøke å få ferdigattest på omsøkte tiltak fra før 1998 som mangler ferdigattesten
- Emgl § 6-7 2. nr 8 er ikke endret
 - Unnlatt etterspørsel etter ferdigattest = farlig
 - Dersom kommunen svarer at ferdigattest ikke foreligger
 - Kan bety at bare ferdigattest mangler, men at tiltak(ene) ellers er søkt og godkjent
 - Kan bety at tiltaket ikke bare mangler ferdigattest, men at det ikke er omsøkt i det hele tatt = ULOVLIGHET

Endringer i kraft 1. januar 2016

- TEK10 § 1-2 8. ledd
- SAK10 § 2-2

Endring i TEK10, § 1-2 8. ledd (nytt)

- Nytt § 1-2 åttende ledd om unntak fra visse bestemmelser i TEK10 kap 3 ved endringer på eksisterende byggverk
- Hensikten med regelendringene er å gjøre det enklere og billigere å gjøre tiltak på eldre boliger for å møte endrede behov.
- I utgangspunktet gjelder dagens lovkrav også for nye tiltak på eksisterende bygg, men det er nå altså innført visse unntak fra disse kravene.
- Før de nye unntakene måtte man evt søke «fravik» eller «dispensasjon», jf. §§ 31-2 og 19-1

Bakgrunnen for endringen/ de nye unntakene:

- Da det er store forskjeller i opprinnelige kvalitetskrav til eldre bygg og de kravene som stilles i medhold av nyere lovgivning, kan det være teknisk/ og eller økonomisk umulig å gjennomføre ønskede endringer på eldre boliger dersom samtlige ordinære krav i TEK10 skal tilfredsstilles.
- De nye regelendringene lempet på visse krav til bla. utforming av rom, adkomst, utsyn, romhøyde.
- Endringer i eksisterende bygg, f eks omgjøring av arealer fra tilleggsdel til hoveddel (f eks fra bod/ kjeller/loft til oppholdsrom) **er fortsatt søknadspliktig, men betingelsene for å kunne få tillatelse er noe lempet.**

— **For megler:** *endringer skal altså lede til ferdigattest*

Nærmere om de nye unntakene - hvilke krav er det unntak fra?

§ 1-2 nytt
åttende ledd
skal lyde:

(8) For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet gjelder krav i forskriften med unntak av § 12-2, § 12-5 annet ledd, § 12-9, § 12-10 første ledd annet punktum bokstav a og b, § 13-5 annet og tredje ledd, § 13-13 og § 14-2 til § 14-5. Bestemmelsen omfatter bare bruksendring av rom som har tak, vegg eller gulv direkte mot hoveddel i boenheten. Bestemmelsen gjelder kun bruksendring i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 1. juli 2011.

§ 1-2 8. ledd unntar disse bestemmelsene i TEK10

- § 12-2 (tilgjengelighet)
- § 12-5 2. ledd (planløsning)
- § 12-9 (universell utforming av bad og toalett)
- §12-10 1. og 2. ledd a) og b) (bodplass)
- § 13-5 2. og 3. ledd (radonsperre)
- § 13-13 (utsyn)
- §§ 14-2 til 14-5 (eneregikrav)

- Dog visse forutsetninger....:

Forutsetninger for unntak

- Omsøkt før 01.07.11
- Rommene som omsøkes fra tilleggsareal til hoveddel er direkte tilstøtende til hoveddelen med vegg, gulv eller tak.
- MÅ FORTSATT SØKES!
 - Byggesak skal ende ut i en ferdigattest – jf. emgl § 6-7 (2) nr 8 om ferdigattest

PS! De fleste krav gjelder fortsatt

- For eksempel:
 - Romhøyde
 - Lys
 - Brannkrav
 - Mm
 - Husk også at det kan være begrensninger i «plan», f eks bestemmelser i reguleringsplan om begrensning på antall plan til beboelse*, restriksjoner på beboelsesrom under bakken etc
- * Se f eks eksempel på reguleringsplan i slide nr 16 (dens § 10)

Endring i SAK10 § 2-2

- Om «Oppdeling av boenhet»
- § 2-2 er ny – presiserer når søknadsplikt oppstår
- Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene
 - a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,
 - b) har egen inngang og
 - c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter
- Bestemmelsen presiserer når det oppstår søknadspliktig oppdeling av boenheter i bolig etter pbl § 20-1 bokstav g.
- Søknadsplikten er knyttet til fysiske endringer i bygningen.

Fra «Veiledningen» til SAK10, § 2-2:

«Et vesentlig formål med bestemmelsen er å tydeliggjøre at utleie av del av eksisterende bolig i seg selv ikke krever søknad. Plan- og bygningslovgivningen regulerer ikke utleie så lenge arealet som leies ut lovlig kan benyttes til boligareal.

Søknadspliktig oppdeling oppstår bare hvis alle tre vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

Det oppstår derfor ikke søknadspliktig oppdeling hvis en del av en boenhet har alle hovedfunksjoner og egen inngang, men bare er adskilt fra øvrige deler av boenheten med en låst dør. Å bruke boenheten på denne måten vil ikke være søknadspliktig.

At det ikke er søknadsplikt forutsettes likevel at det ikke gjøres andre søknadspliktige tiltak, som endring fra tilleggsdel til hoveddel.

Når det oppstår en søknadspliktig oppdeling etter denne bestemmelsen må begge de nye boenhetene oppfylle alle relevante krav i TEK10. For eksempel vil boenhetene og eventuelt fellesareal måtte utgjøre egne brannceller. Hvis det er en annen form for deling som ikke utløser søknadsplikt vil det ikke utløse nye tekniske krav. Det er da tilstrekkelig at arealet brukes lovlig og er i samsvar med forutsetningene for opprinnelig godkjenning. For eksempel må dør som er nødvendig som rømningsvei kunne brukes som dette.

Andre endringer i 2015/2016

- Pbl. § 21-6 – privatrettslige forhold
 - Den klare hovedregelen er at plan- og bygningsmyndigheten ikke forholder seg til dette
- For megler: Pass på privatrettslige forhold ved markedsføring, f eks negative servitutter/ «villaklausuler» mv

Privatrettslige forhold – pbl. § 21-6

- Pbl. § 21-6 Privatrettslige forhold (endret i 2015)

*«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som **åpenbart** for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, **skal** søknaden avvises».*

Utgangspunkt:

Privatrettslige forhold hensynstas ikke i byggesaken. Saken tas under behandling.

Unntak:

Avvisningsgrunn hvis det er **åpenbart** at tiltakshaver mangler privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter.

Eksempler på situasjoner hvor privatrettslige forhold blir aktuelle

- Bestemmelser i PBL som oppstiller vilkår om at tillatelse avhenger av bestemte privatrettslige forhold, f eks vann/ avløp/ adkomst, kap 27 om tilknytning til infrastruktur
 - Krav om tinglysning
- Søkt tiltak kan komme i strid med private rettsforhold
 - Privatrettslige forhold som *begrenser* eiers rådighet
 - Privatrettslige forhold som *gir rett til tiltak på fremmed grunn*

Historisk utvikling

- 1985-loven:

En viss undersøkelsesplikt for kommunen.

Hvis uklart skulle det gjøres sannsynlighetsvurdering.

Presumpsjon for rett hvis egen grunn, motsatt hvis tiltak på fremmed grunn.

- 2008-loven:

En viss innstramning i fht 1985-loven.

Ikke ta stilling til privatrettslige forhold.

«Kan avvise» hvis «klart» at søker mangler privatrettslig hjemmel.

Endringen i 2015

- Det klare utgangspunktet:

Bygningsmyndigheten skal ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved byggesøknader.

- Unntak:

Saken **skal** avvises hvis **åpenbart** at forutsatte privatrettslige rettigheter ikke foreligger.

Tillatelse etter PBL innebærer uansett ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Om forholdet mellom reguleringsplaner og privatrettslige, negative servitutter

- Det hender at nye reguleringsplaner er i strid med private, negative servitutter som er påheftet eiendommen.
- En negativ servitutt begrenser hjemmelsehavers rett til utnyttelse.
- Hvis en nyere reguleringsplan åpner for tiltak som er i strid med den negative servitutten, oppstår spørsmålet hvordan denne motstriden skal håndteres.
- Kan servitutten falle bort?
 - Omskiping/ avskiping
 - Hjemmel for ekspropriasjon i reguleringsplan
 - Andre grunnlag?

- I 1994 (Rt-94/904, Gjensidigedommen):

HR la til grunn at

«det fulgte av lovgivningen om arealplanlegging og virkningen av reguleringsplaner»

at en negativ servitutt falt bort når det skjedde utbygging i henhold til en reguleringsplan i motstrid med servitutten.

- I Rt 2002 s 145 (Bortelid).

Gav Høyesterett uttrykk for at deres uttalelser i Gjensidigedommen hadde fått en for generell utforming og burde modereres.

- HR 2008/362 (Vinderen-dommen). Villaklausul opprettholdt.

forts.:

- Hovedregel nå:

Servitutt står seg med mindre det blir en «meningsløs ikke-bebyggelse» eller annet «utilsiktet hinder».

- Meglere må passe på ved salg av tomt, markedsførings av utnyttelsespotensiale etc

- Opplysning om heftelser, emgl § 6-7 2. nr 3
- Opplysning om regulering, emgl § 6-7 2. nr 10
- Servitutt vs reguleringsplan
 - Emgl § 6-7 1. ledd jf § 6-3:
 - Opplyse eksplisitt om motstriden, forklare konsekvensen (risikoen)

Kort om søknadsprosess og «ansvar» (roller) i byggesak

Søknad

- PBL § 21-2 Søknad om tillatelse
- Søknadstyper
 - Søknad til tiltak som er i henhold til plan og lov/ forskrift
 - Søknad om dispensasjon
 - Rammesøknad
 - Søknad om igangsetting (IG)
 - IG i flere trinn

Ansvarlige foretak

- Søknad, prosjektering og utførelse av tiltak skal forestås av foretak med ansvarsrett etter kap 23
- Ansvarlige innestår for at tiltaket blir utført i samsvar med krav i PBL og forskrifter
- Privatrettslig ansvar for ansvarshavende, HR-2015-537
 - Brudd på offentligrettslig plikt som ansvarlig kontrollerende dannet grunnlag for erstatningsansvar overfor tredjepersoner som hadde innrettet seg i tillit til at krav i medhold av krav i medhold av pbl. var overholdt.

ROLLER

- Tiltakshaver
- Ansvarlig søker
- Andre ansvarlige
 - Ansvarlig prosjekterende
 - Ansvarlig utførende
 - Ansvarlig kontrollerende
- Endringer ansvarsrett – pbl. kap. 23
 - Ikke lenger lokal ansvarsrett

DISPENSASJON

- Ingen har krav på dispensasjon
- Begrunnet søknad
- Dispensasjonsvedtak, jf. pbl. § 19-2
- Vilkår
 - Hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig satt til side
 - Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene
- På høring til regionale eller statlige myndigheter?
 - Bør ikke gis dispensasjon ved negativ uttalelse
- Alternativ til dispensasjon – mindre reguleringsendring

ULOVLIGHETSOPPFØLGING

- Plikten til å forfølge ulovlige forhold – pbl. § 32-1
- Påtaleunnnlatelse – pbl. § 32-1 annet ledd
 - Overtredelser av mindre betydning
 - Ikke et enkeltvedtak
- Skaper ikke rettigheter for andre
- Forhåndsvarsel – pbl. § 32-2
- Pålegg om retting og stansing – pbl. § 32-3
- Tvangsmulkt og overtredelsesgebyr
- Tvangsfullbyrdelse
- Straff



radio

RADIO MEDIA

1690.7

fra **1690,-**

ferdig monteret.

TA KONTAKT!

veng

LAST & DEKSENER

Tlf. 69 21 19 20

Kommunalsjef teknisk, Ulf Ellingsen, sier det er tre punkter som gjorde at kommunen valgte å anmelde huseieren i 40-årene i 2014.

- 1 - Investorene ser igjen på olje og oljeservice som attraktive
- 2 Coop mister Geilo etter supertabbe
- 3 Skattereformen på 1-2-3
- 4 Bakkes Trysil-luksus solgt
- 5 Knuser yenen - vil bli verdensvaluta
- 6 - Antallet ledige utleieboliger i Oslo stuper
- 7 IMF varsler kraftigere smell for norsk økonomi
- 8 Alt om statsbudsjettet og ny skattereform
- 9 Slik blir den nye «trinnskatten»
- 10 250 mister jobben i Beerenberg

Bøtelegges etter realityserie

Marcus Husby

Publisert: 04.10.2015 – 20:45 Oppdatert: 05.10.2015 – 08:27



Dalmanella - similar to Dalmanella - but smaller: Cretaceous - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124 - 125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152 - 153 - 154 - 155 - 156 - 157 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 - 187 - 188 - 189 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 202 - 203 - 204 - 205 - 206 - 207 - 208 - 209 - 210 - 211 - 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 217 - 218 - 219 - 220 - 221 - 222 - 223 - 224 - 225 - 226 - 227 - 228 - 229 - 230 - 231 - 232 - 233 - 234 - 235 - 236 - 237 - 238 - 239 - 240 - 241 - 242 - 243 - 244 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 256 - 257 - 258 - 259 - 260 - 261 - 262 - 263 - 264 - 265 - 266 - 267 - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 273 - 274 - 275 - 276 - 277 - 278 - 279 - 280 - 281 - 282 - 283 - 284 - 285 - 286 - 287 - 288 - 289 - 290 - 291 - 292 - 293 - 294 - 295 - 296 - 297 - 298 - 299 - 300 - 301 - 302 - 303 - 304 - 305 - 306 - 307 - 308 - 309 - 310 - 311 - 312 - 313 - 314 - 315 - 316 - 317 - 318 - 319 - 320 - 321 - 322 - 323 - 324 - 325 - 326 - 327 - 328 - 329 - 330 - 331 - 332 - 333 - 334 - 335 - 336 - 337 - 338 - 339 - 340 - 341 - 342 - 343 - 344 - 345 - 346 - 347 - 348 - 349 - 350 - 351 - 352 - 353 - 354 - 355 - 356 - 357 - 358 - 359 - 360 - 361 - 362 - 363 - 364 - 365 - 366 - 367 - 368 - 369 - 370 - 371 - 372 - 373 - 374 - 375 - 376 - 377 - 378 - 379 - 380 - 381 - 382 - 383 - 384 - 385 - 386 - 387 - 388 - 389 - 390 - 391 - 392 - 393 - 394 - 395 - 396 - 397 - 398 - 399 - 400 - 401 - 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 - 408 - 409 - 410 - 411 - 412 - 413 - 414 - 415 - 416 - 417 - 418 - 419 - 420 - 421 - 422 - 423 - 424 - 425 - 426 - 427 - 428 - 429 - 430 - 431 - 432 - 433 - 434 - 435 - 436 - 437 - 438 - 439 - 440 - 441 - 442 - 443 - 444 - 445 - 446 - 447 - 448 - 449 - 450 - 451 - 452 - 453 - 454 - 455 - 456 - 457 - 458 - 459 - 460 - 461 - 462 - 463 - 464 - 465 - 466 - 467 - 468 - 469 - 470 - 471 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 477 - 478 - 479 - 480 - 481 - 482 - 483 - 484 - 485 - 486 - 487 - 488 - 489 - 490 - 491 - 492 - 493 - 494 - 495 - 496 - 497 - 498 - 499 - 500 - 501 - 502 - 503 - 504 - 505 - 506 - 507 - 508 - 509 - 510 - 511 - 512 - 513 - 514 - 515 - 516 - 517 - 518 - 519 - 520 - 521 - 522 - 523 - 524 - 525 - 526 - 527 - 528 - 529 - 530 - 531 - 532 - 533 - 534 - 535 - 536 - 537 - 538 - 539 - 540 - 541 - 542 - 543 - 544 - 545 - 546 - 547 - 548 - 549 - 550 - 551 - 552 - 553 - 554 - 555 - 556 - 557 - 558 - 559 - 560 - 561 - 562 - 563 - 564 - 565 - 566 - 567 - 568 - 569 - 570 - 571 - 572 - 573 - 574 - 575 - 576 - 577 - 578 - 579 - 580 - 581 - 582 - 583 - 584 - 585 - 586 - 587 - 588 - 589 - 590 - 591 - 592 - 593 - 594 - 595 - 596 - 597 - 598 - 599 - 600 - 601 - 602 - 603 - 604 - 605 - 606 - 607 - 608 - 609 - 610 - 611 - 612 - 613 - 614 - 615 - 616 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 622 - 623 - 624 - 625 - 626 - 627 - 628 - 629 - 630 - 631 - 632 - 633 - 634 - 635 - 636 - 637 - 638 - 639 - 640 - 641 - 642 - 643 - 644 - 645 - 646 - 647 - 648 - 649 - 650 - 651 - 652 - 653 - 654 - 655 - 656 - 657 - 658 - 659 - 660 - 661 - 662 - 663 - 664 - 665 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 671 - 672 - 673 - 674 - 675 - 676 - 677 - 678 - 679 - 680 - 681 - 682 - 683 - 684 - 685 - 686 - 687 - 688 - 689 - 690 - 691 - 692 - 693 - 694 - 695 - 696 - 697 - 698 - 699 - 700 - 701 - 702 - 703 - 704 - 705 - 706 - 707 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 713 - 714 - 715 - 716 - 717 - 718 - 719 - 720 - 721 - 722 - 723 - 724 - 725 - 726 - 727 - 728 - 729 - 730 - 731 - 732 - 733 - 734 - 735 - 736 - 737 - 738 - 739 - 740 - 741 - 742 - 743 - 744 - 745 - 746 - 747 - 748 - 749 - 750 - 751 - 752 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 - 759 - 760 - 761 - 762 - 763 - 764 - 765 - 766 - 767 - 768 - 769 - 770 - 771 - 772 - 773 - 774 - 775 - 776 - 777 - 778 - 779 - 780 - 781 - 782 - 783 - 784 - 785 - 786 - 787 - 788 - 789 - 790 - 791 - 792 - 793 - 794 - 795 - 796 - 797 - 798 - 799 - 800 - 801 - 802 - 803 - 804 - 805 - 806 - 807 - 808 - 809 - 810 - 811 - 812 - 813 - 814 - 815 - 816 - 817 - 818 - 819 - 820 - 821 - 822 - 823 - 824 - 825 - 826 - 827 - 828 - 829 - 830 - 831 - 832 - 833 - 834 - 835 - 836 - 837 - 838 - 839 - 840 - 841 - 842 - 843 -

Kampanje



12:53
onsdag
07.10.2015



Aftenposten, november 2011

”Madserud allé 28 forfalt i mange år. Nå er villaen satt i stand, men hverken Byantikvaren eller Plan- og bygningsetaten er fornøyd”.

***ULØVLIG LUKSUS SELGES FOR 42
MILLIONER KRONER***

ULOVLIG LUKSUS SELGES FOR 42 MILLIONER KRONER

"Ifølge etaten er ingen av badene omsøkt og kjelleren er ikke godkjent som oppholdsrom. Etaten har gitt såkalt "pålegg om opphør av bruk og tilbakeføring" med frist til 7. november. Dersom "pålegget" ikke følges, får eier av bygget en tvangsmulkt på 50 000 kroner".

Hvordan avklare om man har (hadde) søknadsplikt?

Finn ut

- *hva* man har lov til å bygge på eiendommen
- *hvor* det er lov til å bygge på eiendommen
- *hvor mye* det er lov til å bygge på eiendommen
- *hvor mye* er *allerede bebyggt*
- Hvordan finne ut dette? Kontakt kommunen for å få
 - situasjonskart for eiendommen
 - reguleringsplan
 - kommuneplanens arealdel
 - kommunale vedtekter
- Mulighet for forhåndskonferanse

Nærmere om utnyttelsesgrad og måleregler

- Bestemmelser om utnyttelsesgrad i plan?
- Hva inngår i beregningsgrunnlaget?
- Hvordan tolke eldre reguleringsbestemmelser?
 - Ut fra forskrift som gjaldt da plan ble vedtatt
- Hvordan finne ut hvor mye areal man allerede legger beslag på?
- Måleregler
- Uklare grenser

Husk tiltakshaver er ansvarlig for at alle lover og regler blir fulgt.
Kontakt kommunen ved usikkerhet.



Sammenligning

- Garasje 49 m² - 1 m fra nabogrense

- Før:

- Måtte sendes nabovarsel og søknad – uten krav om ansvarlig søker
 - Kommunen sjekket om tiltaket var i henhold til lov, forskrift og plan
 - Krav om samtykke fra nabo eller godkjenning fra kommunen, jf. pbl. § 29-4 (3)
 - Ble regelmessig gitt tillatelse hvor ikke hensyn tilsa noe annet
 - Kommunen kunne ta stilling til plassering og nabomerknader

- Nå:

- Kan oppføres uten nabovarsling og søknad
 - Tiltakshaver må selv sjekke om tiltaket er i henhold til lov, forskrift og plan
 - Tiltakshavers risiko at han er «innenfor»
 - Kan oppføres uten at nabo eller kommunen skal varsles
 - Kommunen skal i stedet opptre som veileder

Et hjertesukk fra en bygningssjef.....

BÆRUM KOMMUNE 

Tenk om....

- Alle overholdt bestemmelsene
- Da var det ikke behov for søknad

Plan- og bygningstjenesten

PRAKTISKE PROBLEMSTILLINGER

- Megler er usikker på om et utført tiltak på objektet var unntatt søknadsplikt
 - I henhold til unntak i SAK10 § 4-1 jf. «plan»?
- Tiltakshaver lurer på om det er nødvendig å søke.
 - Mange potensielle hindre
 - Veileder og sjekkliste på dibk.no
- Ansvar for ny eier
- Kan bli ansvar for megler

Hva oppnår man med endringene?

- Trolig både positive og negative konsekvenser
 - Effektivt/ tidsbesparende for private
 - Sparer gebyrer
 - Kommunene sparer tid
- Unntak fra søknadsplikt et unntakstilfelle pga reservasjonene («plan»)?
 - Naboer mister mulighet til å gi sitt syn på saken i forkant
 - Flere privatrettslige tvister? – eks naboloven § 2
 - Frihet under ansvar, risikoen for å trå feil i forhold til offentligrettslige regler/ planer
 - Rettsvillfarelse og faktisk villfarelse
 - Spart tid i forkant kan resultere i økt tidsbruk på etterarbeid og ulovlighetsoppfølging
 - Flere ulovlighetssaker etter avhl.

AKTUELLE NETTSIDER OG VEILEDERE

- dibk.no



- seeiendom.no

- regjeringen.no
 - plannytt/ planjuss
 - H-2300 Grad av utnytting (veileder)

Takk for oppmerksomheten, ha en fin dag!



Hvis du har spørsmål eller kommentarer er du selvsagt velkommen til å kontakte meg!

Silje N. Andresen

sna@help.no

Telf.: 950 45 390