



UtviklingsABC – Del 33 – Om byggesak



Thorstein Vale Opdal
Senioradvokat



Magnus Løvlien Lutnæs
Partner, Head of Real Estate
(Norway)



Tone Gjertsen
Partner

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på i ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen omhandler den kommunale byggesaksprosessen, herunder hvilke tillatelser som kreves for å kunne bygge og ta i bruk bygningen, og hvilke frister kommunen skal forholde seg til.

De fleste byggetiltak krever en offentlig tillatelse. Det er derfor viktig å være klar over grunnleggende krav til saksbehandlingen, og viktige frister. Noen fristoversittelser kan få betydning for gebyrene, eller medføre at tillatelse anses gitt. Utvikler må være klar over at dersom utvikler venter for lenge, kan tillatelsen bortfalle.

Generelt

De aller fleste byggetiltak er søknadspliktige til kommunen. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket er i tråd med arealplanen, loven og tilhørende forskrifter. Hva som fremgår av arealplan kan være avgjørende for saken. Tolkning av reguleringsplan er omhandlet i UtviklingsABC [del 29](#). Diverse mindre tiltak, eksempelvis oppføring av lettvegg, er unntatt søknadsplikt, men tiltaket må allikevel oppfylle de materielle kravene.

I alle større prosjekter er det krav om at tiltakshaver engasjerer egen fagkyndig til å håndtere søknadsprosessen overfor kommunen, såkalt ansvarlig søker, i tillegg til en eller flere ansvarlig prosjekterende og utførende. I svært mange saker er det også krav om ansvarlig kontrollerende.

Loven åpner for parallell behandling av plan- og byggesak, men det forutsetter at tiltakshaver på et svært tidlig tidspunkt gjennomfører full prosjektering av byggeprosjektet, og føler seg tilstrekkelig trygg på at reguleringen blir som forutsatt.

Dispensasjoner kan være et sentralt tema i en byggesøknad. Dette behandles i UtviklingsABC del 39.

Byggesaksprosessen og lovpålagte tidsfrister

Den kommunale byggesaksprosessen kan starte med en forhåndskonferanse dersom tiltakshaver eller kommunen krever det. Poenget med forhåndskonferanser er en gjensidig utveksling av informasjon, og at kommunen redegjør for de kommunale planer og føringer for området. Et tema i forhåndskonferansen kan være avklaring av hensiktsmessig oppdeling av søknaden(e), eksempelvis grunnet behov for trinnvis ferdigstillelse, se UtviklingsABC [del 30](#) om hensynet til merverdiavgift i utviklingsprosjekter. Kommunen skal referatføre møtet, men det er viktig å merke seg at et slikt referat ikke er et vedtak og derfor ikke juridisk bindende. Frist for gjennomføring av forhåndskonferanse er to uker.

De aller fleste søknadspliktige tiltak må varsles til naboer og gjenboere. Tiltak som ikke eller i liten grad berører naboens interesser, eksempelvis innvendige arbeider, kan unntas fra varsling. Dersom nabovarslet er eldre enn ett år, må tiltaket varsles på nytt. Det er mulig å gjennomføre «nabovarsling» i reguleringsplanprosessen, men da må det fremkomme tydelig at byggesaken ikke kommer til å bli varslet særskilt.

Resultatet av kommunens saksbehandling vil enten være en tillatelse som også gir rett til å sette i gang byggearbeidene, en rammetillatelse som fordrer separat igangsettingstillatelse eller et avslag. Rammesøknad er vanligst ved større tiltak. Rammesøknad må behandles av kommunen innen tolv uker fra saken er komplett. Hvis kommunen oversitter denne fristen skal byggesaksgebyret reduseres med 25 % for hver uke fristen oversittes. Tidsfristen for behandling av ettrinnsøknader som oppfyller særlige vilkår, blant annet at de ikke forutsetter dispensasjoner, er tre uker. Oversittelse av fristen gir tiltakshaver rett til å sette i gang byggearbeidene. Tiltakshaver må være sikker på at alle vilkår for en slik passiv tillatelse foreligger, ellers er det risiko for reaksjoner fra bygningsmyndighetene.

Kommunens frist for å behandle søknad om igangsettingstillatelse er tre uker. Oversittet frist gir tiltakshaver rett til å igangsette byggearbeidene. Også i slike tilfeller er det viktig å sjekke at vilkårene for igangsettingstillatelse er oppfylt.

Før bygningen kan tas i bruk må tiltakshaver ha søkt om og fått midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunens frist for å behandle slike søknader er tre uker. Oversittet frist for ferdigattest gir rett til å ta bygningen i bruk. Oversittet frist for midlertidig brukstillatelse har ikke slike konsekvenser.

Endring av gitt tillatelse

Enkelte ganger er det ønske om å bygge noe annerledes enn utvikler opprinnelig søkte om. Før byggearbeidene er ferdige, er det mulig å søke om endring av gitt tillatelse. Endringsøknad er enten en tolvukers eller en treukers sak, avhengig av hva den gjelder. Det er viktig at tiltakshaver er klar over at søknader om store endringer av godkjente tiltak ikke anses som en endringsøknad, men en helt ny søknad. DLA Piper erfarer at kommunene kan være strenge på hva de aksepterer som endringsøknad.

Tillatelser eller samtykke fra andre myndigheter

Mange tiltak er i tillegg til tillatelse fra bygningsmyndighetene, avhengig av tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter. Et eksempel på dette er samtykke fra Arbeidstilsynet når det skal være arbeidsplasser i en

bygning. Dersom tiltakshaver ikke selv har innhentet de nødvendige avklaringer, må bygningsmyndighetene gjøre det, men det vil i de fleste tilfeller bety lengre saksbehandlings tid. Bygningsmyndighetene kan velge å gi en betinget tillatelse innenfor sitt område, slik at igangsettingstillatelse ikke blir gitt før forholdet til andre myndigheter er avklart.

Klage

Klage på tillatelse/rammetillatelse/avslag følger forvaltningslovens system. Den generelle klagefristen er tre uker. For å begrense mulighetene for omkamp kan kommunen avvise å behandle klager på forhold som er endelig avklart i reguleringsplan, tidligere bindende dispensasjon eller tidligere vedtak i byggesaken.

Opphør av tillatelser

Dersom byggearbeidene ikke er lovlig satt i gang innen tre år etter at (endelig) rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Lovlig igangsetting betyr at det både er gitt en igangsettingstillatelse og at betydelige deler av arbeidene rent faktisk er gjennomført, typisk at byggegrop er utgravd og at fundamentet er utført eller godt i gang.

DLA Piper erfarer at tiltakshaver som ikke er bevisst disse reglene risikerer at tillatelsen bortfaller fordi det ikke er tatt høyde for tiden som er nødvendig for å få både igangsettingstillatelsen og faktisk gjennomføre arbeider.

Privatrettslige forhold

Som hovedregel skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det er «åpenbart» at tiltakshaver mangler de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal kommunen avvise å behandle saken. Ved visse grunnleggende forhold, eksempelvis om eiendommen har tilgang til offentlig vei, vann- og avløp, må bygningsmyndighetene imidlertid ta stilling til om det privatrettslige forholdet er tilstrekkelig dokumentert til at tillatelse kan gis. En tillatelse innebærer ikke en avgjørelse av de privatrettslige forhold.

Se også: [Samleside for "UtviklingsABC"](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
