



UtviklingsABC – Del 39 – Dispensasjon



Tone Gjertsen
Partner



Anders Hilt
Senioradvokat

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 dispensasjon i byggesak, det vil si unntak fra krav i plan, lov eller forskrift.

Det kan være risikabelt å basere et utviklingsprosjekt på dispensasjon, ettersom utvikler ikke har krav på dette. Likevel er det ofte nødvendig med dispensasjon for å realisere det ønskede prosjektet. Utvikler bør derfor være klar over hvilke muligheter og begrensninger dispensasjoner representerer.

Generelt

Hovedregelen er at et tiltak må være i samsvar med plan- og bygningslovgivningen for at bygningsmyndighetene skal kunne gi ett-trinns tillatelse eller rammetillatelse. Hverken loven eller vedtatte arealplaner tar høyde for samtlige forhold og fremtidige behov knyttet til arealbruk. Dette gjelder særlig i utviklingsprosjekter, som ofte er komplekse og hvor forutsetningene kan endres underveis i prosessen. Dersom det er behov for dispensasjon fra plan, men vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, kan endring av plan være en løsning, enten ved en fullstendig omregulering eller en mindre planendring.

Plan- og bygningsloven kapittel 19 gir bygningsmyndighetene adgang til å dispensere fra lov- og forskriftsbestemmelser, planer og planbestemmelser i den enkelte sak. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, kun fra materielle krav. Bygningsmyndighetene har også mulighet til å oppstille vilkår for en dispensasjon.

Vanligvis inngår dispensasjonssøknaden som en del av rammesøknaden eller ett-trinnsøknaden, men det er også mulig å søke om dispensasjon i forkant eller uavhengig av annen søknad. En del kommuner er skeptiske til

å innvilge isolerte dispensasjonsøknader uten å kunne vurdere søknaden i sammenheng med hva som faktisk skal bygges.

Vilkårene for dispensasjon

For at bygningsmyndighetene skal kunne gi dispensasjon må to vilkår være oppfylt:

- Hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søker/tiltakhaver må sørge for at dispensasjonssøknaden er tilstrekkelig begrunnet, og må redegjøre for hvorfor vilkårene er oppfylt i det konkrete tilfellet.

Ved vurderingen av om dispensasjon kan være en farbar vei er det nødvendig å identifisere hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og å vurdere om avviket er vesentlig eller ikke. Et typisk eksempel på vesentlig avvik kan være søknad om å bygge boliger på et område som er regulert til industri. Flere mindre dispensasjoner som isolert sett ikke utgjør vesentlige avvik, kan samlet anses som vesentlige.

Ved å foreslå kompenserende tiltak kan tiltakshaver noen ganger unngå at hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes. Videre kan bygningsmyndighetene sette vilkår for å redusere konsekvensene av dispensasjonen.

Ved midlertidig dispensasjon kan det være lettere å oppfylle vilkåret knyttet til at hensynet ikke vesentlig kan tilsidesettes. Et eksempel på dette er midlertidig dispensasjon for plikt til å opparbeide vei. Det er forholdsvis vanlig med slike dispensasjoner mot tinglysing av plikt til å delta i senere opparbeidelse, se nærmere om opparbeidelsesplikten i UtviklingsABC [del 10](#).

Når det gjelder vurderingen av om det foreligger en kvalifisert overvekt av fordeler ved å innvilge en dispensasjon, må bygningsmyndighetene foreta en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det er først og fremst samfunnsmessige hensyn som tillegges vekt i vurderingen. Generelle areal- og ressursdisponeringshensyn vil typisk kunne være relevante fordeler, mens det skal svært mye til for at individuelle forhold og personlige fordeler vil være tungtveiende.

Dispensasjonsvedtaket

Dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt «kan» kommunen velge å gi varig eller midlertidig dispensasjon. I disse tilfellene skal det svært mye til for at kommunen benytter «kan»-skjønn til å avslå dispensasjonssøknaden. Vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt beror på et såkalt «rettsanvendelsesskjønn», som kan overprøves av Fylkesmannen eller domstolene.

Bygningsmyndighetene kan oppstille vilkår for å avbøte ulemper som dispensasjonen ellers kan medføre. Vilkårene må være rimelige og saklig begrunnet i lovens formål, og det må være en naturlig sammenheng mellom dispensasjon og vilkår. Et eksempel på dette er at bygningsmyndighetene innvilger dispensasjon for økt høyde, men med vilkår om avtrapping for å ivareta lys og utsyn for nabobebyggelsen.

Særlig om dispensasjon fra plan

Det er generelt lite rom for dispensasjon fra arealplaner. Noe av bakgrunnen for dette er at planene som oftest er blitt til gjennom en demokratisk beslutningsprosess, hvor relevante avveininger av de konkrete forholdene allerede er gjort. Bygningsmyndighetene vil normalt ikke gi dispensasjon dersom disse forhold eller hensyn fortsatt gjør seg sterkt gjeldende. Planens alder og områdets utvikling vil kunne være av betydning ved vurderingen av om dispensasjon kan gis, men det er ikke slik at eldre planer automatisk anses som mindre relevante.

Bygningsmyndighetene kan avslå en dispensasjonssøknad med henvisning til at spørsmålet bør tas opp som en reguleringsendring.

DLA Piper erfarer at svært detaljerte reguleringsplaner ofte kan være vanskelige å gjennomføre i praksis, og dermed medfører behov for dispensasjon. Et eksempel på dette er byggegrenser som legges helt inntil det som er tenkt bygningsmasse på reguleringstidspunktet. Ettersom utvikler ikke har krav på dispensasjon, vil slike byggegrenser medføre unødvendig risiko og tidsbruk. I den grad det er mulig bør utvikler derfor passe på at reguleringsplanen er så fleksibel som mulig.

Uttalerett for offentlige myndigheter

Bygningsmyndighetene plikter å forelegge dispensasjonssøknader som gjelder planer, plankrav og forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag for direkte berørte regionale og statlige myndigheter. Uttalelser fra slike høringsinstanser er faglige innspill som skal gi kommunen et bedre grunnlag for å vurdere dispensasjonssøknaden. Dersom berørte myndigheter uttaler seg negativt til en slik søknad følger det av loven at bygningsmyndighetene ikke bør innvilge dispensasjon. Dette gir imidlertid ikke slike myndigheter veto. Berørte regionale og statlige myndigheter kan for øvrig påklage det de anser som uønskede dispensasjoner.

Dispensasjon eller planendring?

Utvikler bør være klar over at dispensasjon kun gjelder det konkrete tiltaket. Dette kan bety at det må søkes om dispensasjon på nytt ved endringer i prosjektet. Det er også risiko for at eldre dispensasjoner ikke kan gjentas da vilkårene for å innvilge dispensasjoner har blitt strengere. Planendring gir således større forutsigbarhet enn dispensasjon, men er til gjengjeld ofte mer kostbart og tidkrevende.

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



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
