



Lov om endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen)

Dato	08.05.2009 nr. 27
Departement	Kommunal- og regionaldepartementet
Publisert	I 2009 hefte 5 s 671
Ikrafttredelse	Kongen bestemmer for byggesaksdelen, 08.06.2009 for konsolideringen
Endrer	LOV-1915-08-13-5, LOV-1959-10-23-3, LOV-1974-05-31-17, LOV-1981-03-13-6, LOV-1984-06-08-51, LOV-1990-06-29-50, LOV-1994-03-25-7, LOV-2005-06-17-79, LOV-2005-06-17-101, LOV-2008-06-27-71
Gjelder for	
Hjemmel	
Kunngjort	08.05.2009 kl. 13.50
Rettet	08.06.2010 (se nederst)
Journalnr	2009-0287
Korttittel	Plan- og bygningsloven (byggesaksdelen)

Innholdsfortegnelse

Lov om endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)	
(byggesaksdelen)	1
Innholdsfortegnelse	2
Tredje del: Gjennomføring.....	3
Kapittel 16 Ekspropriasjon	3
Kapittel 17 Utbyggingsavtaler	5
Kapittel 18 Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv.....	6
Fjerde del: Byggesaksdel	10
Kapittel 20 Søknadsplikt	10
Kapittel 21 Krav til innhold og behandling av søknader	11
Kapittel 22 Godkjenning av foretak for ansvarsrett	14
Kapittel 23 Ansvar i byggesaker	15
Kapittel 24 Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak	17
Kapittel 25 Tilsyn	17
Kapittel 26 Opprettelse og endring av eiendom.....	18
Kapittel 27 Tilknytning til infrastruktur	18
Kapittel 28 Krav til byggetomta og ubebygd areal.....	19
Kapittel 29 Krav til tiltaket	20
Kapittel 30 Krav til særskilte tiltak.....	23
Kapittel 31 Krav til eksisterende byggverk	24
Femte del: Håndhevings- og gebyrregler	26
Kapittel 32 Ulovlighetsoppfølging	26
Kapittel 33 Gebyr og undersøkelse på fast eiendom.....	28
Sjette del: Sluttbestemmelser	29
Kapittel 34 Ikrafttreden og overgangsbestemmelser	29
Kapittel 35 Endringer i annet lovverk	29
Rettelser.....	31
.....	31

Ot.prp.nr.45 (2007-2008), Innst.O.nr.50 (2008-2009) og Besl.O.nr.68 (2008-2009). Odels- og lagtingsvedtak hhv. 17. og 24. mars 2009. Fremmet av Kommunal- og regionaldepartementet.

Endringer i følgende lover:

- 1 Lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene (domstolloven).
- 2 Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eigedom.
- 3 Lov 31. mai 1974 nr. 17 om kommunale vass- og kloakkavgifter.
- 4 Lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall (Forurensningsloven).
- 5 Lov 8. juni 1984 nr. 51 om havner og farvann m.v.
- 6 Lov 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven).
- 7 Lov 25. mars 1994 nr. 7 om sikring mot og erstatning for naturskader (naturskadeloven).
- 8 Lov 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur (akvakulturloven).
- 9 Lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering (matrikkellova).
- 10 Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).

I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen) gjøres følgende endringer:

Lovens tittel skal lyde:

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

I kapittel 1 gjøres følgende endring:

§ 1-9 fjerde ledd skal lyde:

Enhver har rett til dokumentinnsyn etter offentleglova og miljøinformasjonsloven og har hos vedkommende myndighet krav på å gjøre seg kjent med alternative utkast til planer etter denne lov, herunder dokumenter som ligger til grunn for planutkastene med de unntak som følger av § 13 eller §§ 20 til 26 i offentleglova.

Kapitlene 16-18 skal lyde:

Tredje del: Gjennomføring

Kapittel 16 Ekspropriasjon

§ 16-1. Definisjon

Ekspropriasjon foreligger etter denne loven når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller annet som har fast tilknytning til slik eiendom, blir ervervet ved tvang mot erstatning etter skjønn, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over fast eiendom blir ervervet, endret, overført eller avløst ved tvang mot erstatning etter skjønn.

§ 16-2. Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan

Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd.

Staten kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Reglene i tredje til sjette ledd gjelder tilsvarende.

Så langt det er nødvendig for å gjennomføre reguleringsplan, kan kommunestyret selv med samtykke av departementet utvide ekspropriasjonen etter første ledd til å gjelde midlertidige eller permanente inngrep i

grunn og rettigheter utenfor reguleringsområdet. Samtykke er likevel ikke nødvendig ved ekspropriasjon av grunn til vegskjæringer og fyllinger utenfor reguleringsområdet.

Før kommunestyret gjør vedtak om ekspropriasjon etter første ledd og om å søke samtykke til ekspropriasjon etter tredje ledd, skal saken være best mulig klarlagt, og de som inngrepet er rettet mot, skal ha hatt mulighet til å uttale seg. Oreigningslova §§ 12 og 28 gjelder tilsvarende. § 12 første ledd andre punktum gjelder ikke.

Ekspropriasjon av enkelte tomter (bebygde eller ubebygde) bør i alminnelighet ikke foretas med mindre kommunen først har gitt eier eller fester en rimelig frist til å bygge i samsvar med planen, og fristen er oversittet.

Ekspropriasjon i medhold av denne paragrafen kan ikke foretas når det gjelder grunn som i planen er satt av til landbruk etter § 12-5 nr. 5.

§ 16-3. Ekspropriasjon uavhengig av reguleringsplan

Med samtykke fra departementet kan kommunestyret selv foreta ekspropriasjon for å sikre kommunen grunnarealer til ny tettbebyggelse. Samtykke kan gis og inngrep gjennomføres selv om det ikke foreligger reguleringsplan eller aktuelle byggeplaner for vedkommende område.

Med samtykke fra departementet kan kommunestyret selv foreta ekspropriasjon til regulering av strøk som er ødelagt ved brann eller på annen måte, selv om reguleringsplan ikke foreligger.

Dersom eier av fast eiendom ikke iverksetter eller oppfylder bestemmelsene i utbedringsprogram etter § 31-8 innen frister som kommunen setter, kan kommunen med samtykke av departementet ekspropriere hele eller deler av eiendommen og rettigheter i den til gjennomføring av programmet.

§ 16-2 fjerde ledd første og andre punktum gjelder tilsvarende ved ekspropriasjon etter denne bestemmelse.

§ 16-4. Ekspropriasjon til vann- og avløpsanlegg mv.

Til avløpsanlegg, jf. forurensningsloven § 21, for regulert strøk kan kommunestyret selv med samtykke fra departementet foreta ekspropriasjon utenfor vegggrunn for ledning med tilhørende innretninger. Ved ekspropriasjon etter første punktum kan det også foretas ekspropriasjon for vannledning med tilhørende innretninger.

§ 16-2 fjerde ledd første og andre punktum gjelder tilsvarende ved ekspropriasjon etter denne bestemmelse.

§ 16-5. Grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde

Hvor det etter § 18-1 er bestemt at bebyggelse eller opprettelse eller endring av eiendom ikke må skje uten at vei eller hovedavløpsanlegg er lagt, kan grunneieren eller festeren med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til disse formål. Ved ekspropriasjon til avløpsanlegg gjelder § 16-4 første ledd andre punktum tilsvarende.

På samme måte kan grunneier eller fester i kvartal hvor det i reguleringsplan er lagt ut område til felles avkjørsel og fellesområde for parkering, felles lekeareal, felles gårds plass og annet fellesareal for flere eiendommer, gis samtykke til å foreta ekspropriasjon til hel eller delvis gjennomføring av reguleringen.

Hvor kommunen med hjemmel i § 18-2 andre ledd har stilt som vilkår for tillatelse til tiltak at parkbelte i industriområde blir ervervet i samsvar med reguleringsplan, kan grunneieren eller festeren med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til dette formål.

§ 16-6. Tomtearrondering

For å få hensiktsmessige tomter kan kommunen etter vedtak av kommunestyret ekspropriere ubebygde grunnstykker som etter reguleringsplan ikke kan bebygges selvstendig.

Kommunen kan sette som vilkår for å gi byggetillatelse for tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 at søkeren erverver mindre stykker ubebygd grunn for at tomten skal få en mer hensiktsmessig grense eller form. Kommunen kan gi søkeren samtykke til å foreta nødvendig ekspropriasjon.

Som ubebygd grunn etter denne paragrafen anses også grunn som det står bygning på, når denne etter kommunens skjønn er av ubetydelig økonomisk og praktisk verdi.

§ 16-7. Tidspunkt for ekspropriasjon

Ekspropriasjon som kommunen etter denne lov kan foreta uten særskilt samtykke fra departementet, kan skje etter hvert og i den utstrekning kommunen bestemmer og uten hensyn til om ekspropriasjonsformålet først skal gjennomføres senere.

§ 16-8. Forsøktakst

Når forslag til reguleringsplan er vedtatt av kommunen, kan kommunestyret kreve skjønn til fastsetting av erstatning for tilfelle av ekspropriasjon etter § 16-2. Før tvangsfullbyrdelse kan kreves på grunnlag av et slikt skjønn, jf. lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 41, må planen være endelig og departementets samtykke til ekspropriasjon være gitt i tilfelle hvor slikt samtykke trengs.

§ 16-9. Utvidelse av ekspropriasjon

Etter krav fra eier eller rettighetshaver kan det bestemmes at ekspropriasjon etter denne loven også skal omfatte grunn, bygning, rettighet eller annet som mister en vesentlig del av sin verdi for eieren eller rettighetshaveren hvis ekspropriasjonen blir satt i verk. I slike tilfelle kan det også etter krav bestemmes at ekspropriasjonen skal gå ut på avståing til eie, selv om det er krevd bruksrett eller annen særlig rett i eiendommen.

Når kommunen foretar ekspropriasjon etter denne lov, kan det etter krav fra kommunen bestemmes at ekspropriasjonen også skal omfatte grunn, bygning, rettighet eller annet som nevnt i første ledd, dersom det finnes at kommunen har en grunnet interesse i slik utvidelse av ekspropriasjonen.

Når det ved skjønn godtgjøres at vilkårene for erstatning etter § 15-3 første ledd er til stede, kan det etter krav fra kommunen bestemmes at kommunen kan ekspropriere vedkommende eiendom, dersom det finnes at kommunen har en grunnet interesse i det.

Avgjørelser etter denne paragraf tas av retten ved det samme skjønn som er krevd for fastsettelse av erstatningen.

§ 16-10. Erstatningstomt, midlertidig husrom

Når kommunen har foretatt ekspropriasjon av grunn bebygget med bolighus, bør huseieren så vidt mulig gis høve til å overta en annen boligtomt i nærheten. Kommunen skaffer midlertidig husrom til den som blir uten bolig som følge av ekspropriasjon etter denne loven.

§ 16-11. Statens og fylkets overtakelse av eiendom

Har kommunen ervervet eiendom som i reguleringsplan er satt av til tomt for statens bygning, kan kommunen sette en rimelig frist for staten til å overta eiendommen. Hvis staten innen fristen går ut ikke har overtatt eiendommen, kan kommunen beholde den til eget bruk eller avhende tomten.

Når eiendom er satt av til formål som nevnt i § 12-5 nr. 2 og det gjelder anlegg som hører under staten, svarer staten for krav om erstatning etter § 15-3 og for krav om innløsning etter § 15-2 i den utstrekning det ikke følger av lovgivningen for øvrig eller av avtale at kommunen skal bære disse utgiftene. I samme tilfelle kan staten foreta ekspropriasjon i medhold av § 16-2.

Bestemmelsene i første og andre ledd gjelder tilsvarende for fylkeskommunen når det gjelder eiendom som er satt av til tomt for fylkets bygning eller til anlegg som hører under fylket.

§ 16-12. Skjønn

Skjønn etter dette kapittel behandles etter reglene om ekspropriasjon i lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker. Skjønn etter §§ 27-3 og 28-3 behandles som lensmannsskjønn etter samme lov.

Kapittel 17 Utbyggingsavtaler

§ 17-1. Definisjon

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

§ 17-2. *Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler*

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

§ 17-3. *Avtalens innhold*

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

§ 17-4. *Saksbehandling og offentlighet*

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.

Når utbyggingsavtale er inngått, skal denne kunngjøres.

Reglene i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved eventuelle endringer i utbyggingsavtalen.

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt.

§ 17-5. *Klage*

Utbyggingsavtaler kan ikke påklages.

§ 17-6. *Forskrifter*

Departementet kan gi ytterligere regler om avtaleinngåelsen, typer av tiltak som kan omfattes, herunder at nærmere angitte tiltak ikke kan inngå i avtale, og hvordan avtalevilkårene skal gjennomføres.

§ 17-7. *Dispensasjon. Samtykke til å fravike reglene*

Det kan ikke gis dispensasjon i medhold av kapittel 19 fra bestemmelsene i dette kapitlet. Departementet kan etter søknad gi samtykke til å fravike reglene i dette kapitlet der samfunnsmessige interesser tilsier det.

Kapittel 18 Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv.

§ 18-1. *Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann*

I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

- a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, busslomme, gangveg, sykkelsti, turveg, gatetun og offentlig plass. Det kan kreves at vegen legges ut i en bredde av inntil 10 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring, og opparbeides til en effektiv vegbredde av inntil 6 meter. For eiendom der bebyggelse etter planen helt eller delvis skal tjene annet enn boligformål, og for eiendom hvor planen tillater boligblokker på 4 etasjer eller mer, skal plikten gjelde en vegbredde av inntil 20 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring. Det kan ikke kreves opparbeidelse av veg hvor private avkjørsler ikke blir tillatt.
- b) hovedavløpsledning, herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning, fører til og langs eller over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 305 mm. Kommunen kan godta avløpsforbindelse til annet hovedavløpsanlegg.
- c) hovedvannledning fører til og langs eller over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 150 mm. Kommunen kan godta vannforsyning fra annen vannledning.

Kommunen kan gi kommuneplanbestemmelser om utførelsen av arbeid etter første ledd. Kommunen kan også stille krav til løsninger og produktvalg, innenfor gjeldende bestemmelser og så langt det er nødvendig for å sikre rasjonell drift og vedlikehold av anlegget.

Kommunen kan gi tillatelse til tiltak etter § 20-1 første ledd bokstaver a, d og m på vilkår av at arbeidene etter første ledd blir utført før tiltaket ferdigstilles. Utsettelse for tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav a og d kan gjøres betinget av tinglyst erklæring. Utsettelse for tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav m eller midlertidig dispensasjon for opparbeidelsen ved slike tiltak skal være betinget av tinglyst erklæring. Ved bygging kan kommunen kreve at det stilles sikkerhet for kostnadene ved ferdigstillelse.

I område som i kommuneplan er avsatt til utbygging eller til råstoffutvinning, kan kommunen sette som vilkår i tillatelse etter § 20-1 at tiltak etter første ledd er gjennomført.

Veg, hovedavløpsledning og hovedvannledning som er lagt av grunneier eller fester etter denne paragraf, holdes ved like av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag. Det skal holdes overtakelsesforretning. Kommunen plikter likevel ikke å overta veg som ikke er opparbeidet i full bredde etter første ledd bokstav a.

Kommunen kan kreve å overta anlegget tidligere, mot selv å ferdigstille anlegget. Er eiendom opprettet eller endret, eller byggverket tatt i bruk, må tiltakshaver dekke utgiftene til ferdigstillelse. Kommunen trer inn i en forholdsmessig del av refusjonskravet der slikt krav foreligger.

§ 18-2. *Krav til opparbeidelse av fellesareal og av parkbelte i industriområde*

Hvor det er regulert felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 at fellesarealet erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen.

I industriområde hvor det er regulert parkbelte, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 på de tilgrensende tomter, at parkbeltet erverves og opparbeides langs tomta i samsvar med planen.

§ 18-3. *Refusjonsberettigede tiltak*

Den som vil legge, omlegge, fornye eller utvide godkjent offentlig veg eller godkjent offentlig hovedledning for vann og avløpsvann, herunder også særskilt overvann, kan kreve sine utlegg refundert. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av § 18-1. Med veg menes anlegg som nevnt i § 18-1.

Videre kan refusjon kreves av den som i medhold av reguleringsplan vil legge ut grunn til eller opparbeide felles avkjørsel, felles gårdsplass, annet fellesareal for flere eiendommer eller parkbelte langs industristrøk. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av § 18-2. Endelig kan den som vil legge, omlegge eller utvide privat anlegg for transport av vann eller avløpsvann i område som inngår i arealplan, kreve refusjon.

§ 18-4. Refusjonsenheten

Utgiftene som refererer seg til en strekning hvor en sammenhengende opparbeidelse, omlegging eller utvidelse av tiltak som nevnt i § 18-1 første ledd finner sted, skal samlet fordeles på de arealer som ifølge § 18-6 er refusjonspliktig til enheten. Dersom terrengforholdene eller skifte av strøkets karakter langs strekningen eller andre særlige omstendigheter tilsier det, kan kommunen treffe vedtak om at fordelingen skal skje etter en annen enhet når det finnes påkrevet for å hindre en klart urimelig fordeling av utgiftene mellom de eiendommer som berøres av tiltaket.

For tiltak som nevnt i § 18-3 andre ledd første punktum er tiltaket slik det framgår av planen, en enhet.

§ 18-5. Utgifter som kan kreves refundert

Den refusjonsberettigede kan kreve tilbake samtlige utgifter som har vært nødvendige for å oppfylle de krav som er fastlagt i §§ 18-1 og 18-2.

Hvor veggrunnen erverves eller utføring skjer i større bredde eller det legges ledninger med større diameter enn bestemt i § 18-1, refunderes utgifter for det omfang som det kan kreves refusjon for. Blir det som følge av den større bredde nødvendig å fjerne bygning eller anlegg, er erstatningsbeløpet samt rivings- og ryddingsutgifter ikke refusjonsberettiget.

For tiltak nevnt i § 18-3 andre ledd tredje punktum kan den refusjonsberettigede kreve tilbake samtlige utgifter som har vært nødvendige.

§ 18-6. Refusjonspliktig areal

Refusjon for tiltak som nevnt i § 18-3 første ledd belastes ubebygd areal som blir byggeklart etter §§ 18-1 og 18-2, enten tilknytningen til anlegget skjer direkte eller gjennom privat veg eller stikkledning. Som ubebygd areal regnes også ubebygd del av bebygd eiendom når den ubebygde del kan bebygges selvstendig. Det samme gjelder del av bebygd eiendom som ikke kan bebygges selvstendig, dersom eksisterende bebyggelse utgjør mindre enn 2/3 av tillatt utnytting.

Areal med bebyggelse som etter kommunens skjønn er saneringsmoden eller som av andre grunner har en klart lavere verdi enn verdien av den tomt den beslaglegger, regnes også som ubebygd.

Refusjon belastes også bebygd areal som har fått midlertidig utsettelse med å oppfylle forpliktelsene etter § 18-1, dersom forpliktelsene blir oppfylt gjennom tiltaket.

Refusjon for tiltak som nevnt i § 18-3 andre ledd første punktum belastes de areal som de etter reguleringsplan skal tjene. For areal som er helt eller delvis bebygd, gjelder de samme regler som under første ledd.

§ 18-7. Fordelingsfaktorene

De utgifter som kan kreves refundert, fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene tomteareal og tillatt utnytting. Hvor utnyttingen ikke er fastlagt i godkjent plan, avgjør kommunen antatt tillatt utnytting. Kommunestyret kan for hele eller del av kommunen fastsette et annet forhold mellom faktorene og at andre faktorer skal anvendes.

Refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den verdiøkning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen. Dersom bestemmelsen i første ledd fører til at ikke alle utgifter ifølge § 18-5 blir dekket for en eller flere av eiendommene, kan refusjonskreditor kreve at udekkede beløp blir fordelt på de andre eiendommene i samsvar med reglene i første ledd. Det er et vilkår at hver av de eiendommer som blir pålagt tilleggsrefusjon, må antas å ha en verdiøkning som er minst like stor som summen av refusjonsbeløpene for eiendommen.

§ 18-8. Godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon

Før tiltaket påbegynnes, skal tiltakshaver ha utarbeidet planer på kart og med kostnadsoverslag. Tiltakshaver skal angi hvilke eiendommer som kan få nytte av anlegget, hvilket areal de utgjør og sannsynlig utnyttelse på den enkelte eiendommen. Tiltakshaver skal utarbeide et forslag til fordeling av utgiftene i samsvar med § 18-7. Planer, overslag og forslag til fordeling oversendes berørte grunneiere og festere til uttalelse. De berørte avgir

uttalelse til tiltakshaver innen 3 uker fra mottakelsen av materialet. Etter at uttalelsesfristen er utløpt, oversender tiltakshaver materialet til kommunen for avgjørelse.

Kommunen skal godkjenne planen for utførelsen, kostnadsoverslag og forslag til fordeling. Kommunen kan kreve innsendt bindende pristilbud for utføringen av tiltaket, eventuelt innhentet i anbudskonkurranse. Finner kommunen, når dette er påberopt av en berørt grunneier eller fester, at den ilagte andel av refusjonen overstiger verdiøkningen for eiendommen etter § 18-7 andre ledd, kan den foreta en skjønnsmessig reduksjon av refusjonskravet, eller la det bortfalle i sin helhet. Det reduserte beløp fordeles etter § 18-7 andre ledd andre punktum.

Retten til å kreve refusjon faller bort dersom tiltaket påbegynnes før materialet etter første ledd er godkjent av kommunen, med mindre annet på forhånd blir bestemt av kommunen i det enkelte tilfelle av hensyn til tiltakets karakter og betydningen av framdrift.

Departementet kan gi forskrifter til utfylling av denne bestemmelsen, herunder nærmere krav til planer, kostnadsoverslag og pristilbud.

§ 18-9. *Fastsetting av refusjon*

Når tiltaket er fullført, skal tiltakshaver sette opp regnskap med nødvendige legitimasjoner. Private refusjonskreditorer sender regnskapet med legitimasjoner til kommunen for kontroll.

Kommunen skal foreta en foreløpig fastsettelse av det beløp som kan kreves refundert, og en fordeling på det refusjonspliktige areal. Ved fastsettelse skal godkjent bindende tilbud for utførelsen etter § 18-8 legges til grunn. Er det i stedet godkjent kostnadsoverslag for utførelsen, skal kostnadene ikke overstige det oppgitte beløp vesentlig, og i alle fall ikke med mer enn 15 prosent. Utkastet sendes de refusjonspliktige til uttalelse. Deretter treffes refusjonsvedtaket av kommunen. Vedtaket meddeles de berørte med opplysninger om søksmålsfristen etter § 18-12.

§ 18-10. *Forfall og renteplikt*

Refusjonsbeløpet forfaller til betaling fem uker etter at refusjonsvedtaket er meddelt de refusjonspliktige.

For areal som er refusjonspliktig etter § 18-6 første ledd andre og tredje punktum, forfaller refusjonsbeløpet likevel ikke før oppmålingsforretning om opprettelse eller endring av eiendom blir rekvirert eller bygging blir gjennomført. For areal som på grunn av midlertidig byggeforbud eller annen særlig grunn som ikke skyldes den refusjonspliktige, ikke kan nyttes på den måte som refusjonsplikten forutsetter, forfaller refusjonsbeløpet først når adgangen til slik utnyttning inntreffer. Refusjonsbeløp som har utsatt forfall skal indeksreguleres etter konsumprisindeksen fra det er meddelt de refusjonspliktige og til forfall.

Dersom eieren eller festeren ønsker det, kan et refusjonsbeløp som det offentlige har krav på, betales over inntil fem år i årlige terminer med en rentesats fastsatt av departementet.

Fra forfallstidspunktet plikter refusjonsdebitor å betale den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Forsinkelsesrenteloven gjelder tilsvarende.

§ 18-11. *Refusjonsdebitor. Panterett*

Eier av det refusjonspliktige arealet er ansvarlig for betaling, om ikke annet følger av avtale med tidligere eier. Endelig fastsatt refusjonskrav har panterett i det refusjonspliktige areal eller den eiendom arealet er en del av. Refusjonskravet er tvangsgrunnlag for utlegg.

Er grunnen bortfestet til bolig eller fritidshus, er festeren ansvarlig for betalingen. Er grunnen bortfestet til andre formål, er festeren ansvarlig når det ved forfall er minst 30 år igjen av festetiden, eller festeren kan kreve festeavtalen forlenget for så lang tid. Grunneieren er likevel ansvarlig om dette følger av avtale med festeren.

§ 18-12. *Søksmål*

Søksmål for å prøve lovligheten av refusjonsvedtaket må anlegges innen 2 måneder fra det er meddelt. Er vedtaket påklaget, regnes fristen for tidspunktet fra vedtaket er endelig. Det kan ikke gis oppfriskning for fristoverskridelse.

Berørte grunneiere som ikke er gjort til parter gjennom stevning, skal varsles av retten om adgangen til å tre inn som part. Blir refusjonsvedtaket kjent ugyldig, skal det oppheves i sin helhet og henvises til ny behandling i kommunen.

I kapittel 19 gjøres følgende endring:

§ 19-2 femte ledd skal lyde:

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

Kapitlene 20-33 skal lyde:

Fjerde del: Byggsaksdel

Kapittel 20 Søknadsplikt

§ 20-1. *Tiltak som krever søknad og tillatelse*

Med mindre annet framgår av §§ 20-3 og 20-4, må følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:

- a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a
- c) fasadeendring
- d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a
- e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a
- f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g) oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
- h) oppføring av innhegning mot veg
- i) plassering av skilt, reklameinnretninger o.l.
- j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k) vesentlig terrenginngrep
- l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. lov om eigedomsregistrering. Slik tillatelse er ikke nødvendig når tiltak etter første punktum skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.

Søknad, prosjektering, utførelse og kontroll av tiltak som nevnt i første ledd skal forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med bestemmelser gitt i kapittel 22 og 23, med mindre annet framgår av §§ 20-2 eller 20-3. Dette gjelder likevel ikke tiltak som nevnt i første ledd bokstav m.

Departementet kan gi forskrifter om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

§ 20-2. *Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver*

Følgende tiltak som er søknadspliktige etter § 20-1, er unntatt fra reglene i § 20-1 andre ledd:

- a) mindre tiltak på bebygd eiendom
- b) alminnelige driftsbygninger i landbruket
- c) midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j og som ikke

skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år

d) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver.

Departementet gir forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

§ 20-3. *Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse*

For følgende tiltak er søknad og tillatelse etter § 20-1 ikke nødvendig dersom disse er i samsvar med plan:

- a) mindre frittliggende bygning som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til varig opphold for personer
- b) mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder
- c) mindre tiltak i eksisterende byggverk
- d) mindre tiltak utendørs
- e) fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse
- f) andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å frita fra søknadsplikten.

Departementet gir forskrift om hva som er mindre tiltak i bokstav a-d.

Tillatelse er heller ikke nødvendig for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j når tiltaket ikke skal stå lengre enn 2 måneder.

Departementet kan i forskrift unnta også andre tiltak fra bestemmelsene i § 20-1.

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak som nevnt i første til tredje ledd utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov.

§ 20-4. *Unntak fra krav i loven for visse tiltak som behandles etter andre lover og hemmelige militære anlegg*

Tiltak som nevnt i § 20-1 er ikke søknadspliktig dersom tiltaket blir tilfredsstillende behandlet etter andre lover. Departementet gir forskrift om hvilke tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter første punktum og i hvilken utstrekning bestemmelser i loven her gjelder.

Når område, anlegg eller byggverk er erklært hemmelig i medhold av lov om forsvarshemmeligheter, påhviler det vedkommende militære myndighet å se til at de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne lov blir overholdt.

Kapittel 21 Krav til innhold og behandling av søknader

§ 21-1. *Forhåndskonferanse*

For nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket kan det holdes forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte fagmyndigheter. Andre berørte kan også innkalles.

Forhåndskonferanse kan kreves av tiltakshaver eller plan- og bygningsmyndighetene.

Departementet kan gi forskrifter om forberedelse, gjennomføring og referat fra forhåndskonferansen.

§ 21-2. *Søknad om tillatelse*

Søknad om tillatelse skal være skriftlig og undertegnet av tiltakshaver og søker. Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket. Det skal framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon, jf. kapittel 19.

Dersom tiltaket ikke kan forestås av tiltakshaver, jf. § 20-1 andre ledd, skal det sammen med søknad om tillatelse, så langt det er nødvendig, søkes om lokal godkjenning for ansvarsrett for ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for prosjektering og utførelse, jf. kapittel 22 og 23. Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen kan tildele ansvarsrett. Søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal være undertegnet av foretaket som søker om ansvarsrett.

Søknaden skal i tillegg gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne avgjøre om tiltaket skal underlegges uavhengig kontroll etter § 24-1.

Dokumentasjon for at naboer er varslet på lovlig måte, samt eventuell erklæring om varsling av dem som har pengeheftelser i eiendom som søkes revet, jf. § 21-3, skal vedlegges søknaden. Eventuelle merknader fra naboer eller gjenboere, samt en redegjørelse fra søker for hva som eventuelt er gjort for å imøtekomme disse, skal vedlegges. Søknaden skal også vedlegges eventuelle innhentede vedtak eller uttalelse fra annen myndighet der tiltaket er betinget av dette, jf. § 21-5.

Søknad kan deles opp i søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Kommunen kan tillate ytterligere oppdeling av søknaden om igangsettingstillatelse. Tiltak kan ikke settes i gang før det er gitt igangsettingstillatelse.

De som er nevnt i lov om egedomsregistrering § 9 kan søke om tillatelse til å opprette ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrunn eller nytt jordsameie, eller tillatelse til arealoverføring. Søknaden må angi hvordan enheten ønskes utformet, herunder angi grenseforløpet på kart. Søknaden må vise hvordan de nye enhetene eller arealoverføringen på hensiktsmessig måte kan gå inn i en fremtidig utnyttning av området, herunder også hvordan krav til tomtestørrelse, fellesareal og plassering av bebyggelsen kan oppfylles.

Departementet kan gi forskrift om krav til søknader, herunder om søknadsdokumentasjon og krav til underskrift.

§ 21-3. *Nabovarsel*

Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varsling unnlates.

Kommunen kan frita søkeren fra å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet. Kommunen kan kreve at også andre eiere eller festere enn de som er nevnt i foregående ledd, skal varsles.

Gjelder søknaden riving etter § 20-1 første ledd bokstav e, skal søkeren varsle dem som har pengeheftelser i eiendommen.

Ved delt søknad skal det bare sendes nabovarsel for søknad om rammetillatelse og søknad om tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m som ikke er avklart i rammetillatelsen, eller endringssøknad om det samme.

Departementet kan gi forskrifter med nærmere bestemmelser om nabovarsling.

§ 21-4. *Behandling av søknaden i kommunen*

Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav, dersom ikke forholdene tilsier noe annet.

Før kommunen tar stilling til søknaden, skal den vurdere om det er grunn til å kreve ny varsling av naboer og gjenboere.

Kommunen skal avgjøre søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett, jf. § 22-3, og omfanget av uavhengig kontroll, jf. kapittel 24.

Etter søkers ønske kan tillatelsen deles opp i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår i rammetillatelsen er oppfylt, ansvarsrett er tildelt og kontrollomfang er avgjort samt eventuelle tillatelser fra andre myndigheter foreligger, jf. § 21-5 første ledd. Igangsettingstillatelse kan deles opp.

Kommunen skal straks gi skriftlig underretning om vedtaket til søker og til de som har merknader. Ved behandling av delt søknad er det tilstrekkelig at igangsettingstillatelsen kun meddeles søker.

Kommunen kan sette som vilkår for å gi tillatelse at gebyr etter § 33-1 er innbetalt. Videre kan kommunen sette som vilkår at:

- a) det blir holdt oppmålingsforretning når det er behov for å klarlegge grensene for den eller de matrikkelenhetene som tiltaket gjelder for,
- b) eiendommer som skal nyttes under ett, blir sammenføyd etter lov om eigedsregistrering.

Ved søknad om opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, kan kommunen sette som vilkår for tillatelsen at festeretten skal gjelde for et særskilt avgrenset areal, eller at enheten blir opprettet som grunneiendom.

Departementet gir i forskrift nærmere bestemmelser om kommunens behandling av søknaden.

§ 21-5. *Den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt*

Når tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, eller når planer for tiltaket skal legges fram for slik myndighet, kan kommunen vente med å avgjøre saken inntil det foreligger avgjørelse eller samtykke som nevnt. Kommunen kan også gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde, med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden, jf. § 21-4 fjerde ledd. Kommunen skal i tilfeller som nevnt forelegge saken for de myndigheter som følger av forskrift, hvis ikke avgjørelse eller uttalelse er innhentet på forhånd.

Departementet fastsetter i forskrift hvilke myndigheter samordningsplikten omfatter.

Andre myndigheter må innen 4 uker fra oversendelse fatte avgjørelse eller avgi uttalelse. I særlige tilfeller kan kommunen forlenge fristen før denne er utløpt. Når tiltaket ikke er betinget av tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter, kan saken avgjøres når fristen er ute.

§ 21-6. *Privatrettslige forhold*

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det framstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, kan søknaden avvises. Eventuell tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for tiltakshaver for supplering av søknaden.

§ 21-7. *Tidsfrister med særskilte virkninger*

Søknad om tillatelse til tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 som ikke medfører dispensasjon fra plan, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger, med mindre annet følger av andre eller tredje ledd. Ved overskridelse av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyr etter nærmere bestemmelser i forskrift, jf. § 21-8 tredje ledd.

Søknad om tillatelse til tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 der det foreligger protester fra naboer eller gjenboere, men øvrige vilkår i andre ledd er oppfylt, skal også behandles av kommunen innen 3 uker, men tillatelse regnes i slike tilfelle ikke for gitt selv om kommunen ikke har truffet vedtak innen fristen.

Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 3 uker etter at kravet er mottatt sammen med nødvendig dokumentasjon. Der ferdigattest ikke er utstedt innen fristen, kan byggverket tas i bruk.

Det kan i den enkelte sak avtales lengre frist enn angitt i de enkelte ledd i denne paragrafen.

§ 21-8. *Andre tidsfrister*

Departementet kan gi forskrifter om frister for avholdelse av forhåndskonferanse, behandling av søknad om igangsettingstillatelse, søknad om midlertidig brukstillatelse, kommunens vedtak i refusjonssaker, kommunens forberedende klagesaksbehandling og klageinstansens behandling av klager i plan- og byggesaker.

Det kan i den enkelte sak avtales lengre frist enn angitt i forskriften.

Departementet gir forskrift om beregning av frister etter §§ 21-7 og 21-8, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

§ 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.

Innstilles et tiltak i mer enn 3 måneder, kan kommunen kreve at stillas og innhegning mot gate som er åpen for offentlig trafikk blir fjernet, og at gate og fortau settes i stand.

Innstilles et tiltak i mer enn 1 år, skal stillasene fjernes og anlegg bringes i slik stand at det virker minst mulig skjemmende. Varer dette mer enn 2 år, kan kommunen forlange at tiltaket helt skal fjernes og grunnen ryddes. Avbrytes et endringstiltak, bestemmer kommunen i hvilken utstrekning byggverket skal bringes tilbake til sin opprinnelige stand.

Tillatelse til tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav m faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om egedomsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om egedomsregistrering.

§ 21-10. *Sluttkontroll og ferdigattest*

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon 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. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen 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 og byggeproduktenes egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift, vedlikehold og bruk 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.

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

Departementet kan gi forskrift om ferdigstillingen av tiltak, sluttkontroll, dokumentasjon for kommunens behandling av søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.

Kapittel 22 Godkjenning av foretak for ansvarsrett

§ 22-1. *Sentral godkjenning av foretak for ansvarsrett*

Sentral godkjenning for ansvarsrett gis til foretak som er kvalifisert til å påta seg oppgaven som ansvarlig søker etter § 23-4, ansvarlig prosjekterende etter § 23-5, ansvarlig utførende etter § 23-6 eller ansvarlig kontrollerende etter § 23-7. Godkjenning gis i forskjellige tiltaksklasser.

Søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett skal avslås dersom foretaket ikke oppfyller de nødvendige kvalifikasjoner for å få godkjenning.

Sentral godkjenning for ansvarsrett gis av det godkjenningsorgan som departementet bestemmer, og registreres i et sentralt, åpent register.

§ 22-2. *Tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett*

Sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Sentral godkjenning for ansvarsrett skal også trekkes tilbake dersom godkjent foretak ikke lenger innehar de nødvendige kvalifikasjoner for å ha godkjenning for ansvarsrett. Før det treffes vedtak om tilbaketrekking, skal foretaket gis varsel med frist til å uttale seg. Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett likevel utelates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.

Tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett kan skje inntil foretaket ved ny søknad kan dokumentere at det forhold som forårsaket tilbaketrekking er rettet og vilkårene for godkjenning for øvrig er tilstede.

§ 22-3. Lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett

Lokal godkjenning for ansvarsrett for søknad, prosjektering, utførelse eller kontroll av prosjektering og utførelse der tiltaket eller deler av tiltaket forutsetter det, jf. § 20-1 andre ledd, gis til kvalifiserte foretak. Godkjenning gis i forskjellige tiltaksklasser. Lokal godkjenning for ansvarsrett kan ikke gis for uavhengig kontroll uten at det foreligger sentral godkjenning, jf. § 23-7.

Ved lokal godkjenning for ansvarsrett skal sentral godkjenning for ansvarsrett normalt legges til grunn, såfremt godkjenningen er dekkende for det aktuelle tiltaket.

Kommunen skal påse at tiltaket er belagt med ansvar, og kan ved ufullstendig ansvar kreve ytterligere søknader om ansvarsrett. Kommunen kan kreve flere eller andre ansvarlige foretak enn søkers forslag dersom de ansvarlige mangler kvalifikasjoner, det er grunn til tvil om de ansvarliges pålitelighet og dugelighet eller foretaket tidligere har vist seg ikke kvalifisert til liknende oppgaver. Avslag på søknad om ansvarsrett kan påklages særskilt av det foretaket som får avslaget.

§ 22-4. Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett

Kommunen kan når som helst trekke tilbake lokal godkjenning for ansvarsrett ved alvorlige overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov eller dersom den finner at ansvarlig foretak ikke fyller de krav som stilles til pålitelighet og dugelighet. Før det treffes vedtak om tilbaketrekking, skal foretaket gis varsel med frist til å uttale seg. Dersom kommunen finner det nødvendig, kan den straks sette godkjenningen ut av kraft inntil saken er endelig avgjort.

Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett likevel utelates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.

Kommunen skal melde tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett til den sentrale godkjenningsordningen. Det samme gjelder advarsel kommunen gir foretaket.

§ 22-5. Forskrifter om nærmere regler om godkjenning av foretak

Departementet kan gi forskrift om saksbehandling og krav for godkjenning, tilbaketrekking, ordningens omfang og organisering, og om gebyr for godkjenning som ikke kan gå ut over selvkost.

Godkjenningskravene skal gjelde foretakenes evne til å tilfredsstillere kravene i loven her, og kan gjelde krav til foretakenes organisasjon, rutiner for oppfyllelse av kravene, og kompetanse hos foretakenes faglige ledelse, basert på utdanning og praksis. Det kan fastsettes forskjellige nivåer for godkjenning i forhold til vanskelighetsgrad og konsekvenser i forskjellige tiltaksklasser.

Kapittel 23 Ansvar i byggesaker

§ 23-1. Ansvar i byggesaker

I tiltak etter § 20-1 første ledd bokstavene a til l skal det være ansvarlige for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Ansvarlige i byggesaker innestår for at tiltaket blir i samsvar med krav gitt i eller i medhold av denne lov.

Der tiltaket krever det, jf. § 20-1 andre ledd, plikter tiltakshaver å videreføre sitt ansvar til ansvarlige foretak. Der tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene.

§ 23-2. Tiltakshaver

Tiltakshaver etter denne lov er den person eller foretak tiltaket utføres på vegne av. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen av både den opprinnelige og nye tiltakshaver.

§ 23-3. Omfang og varighet av ansvaret til ansvarlige foretak

Ansvarsrett gis etter søknad, som skal følge med søknaden om tiltaket, jf. § 21-2. Ansvarlige foretak må godkjennes av bygningsmyndighetene, jf. §§ 21-4 og 22-3. Foretaket har ansvar overfor bygningsmyndighetene for at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt og dokumentert for det ansvarsområde foretaket har påtatt seg gjennom søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett. Det ansvarlige foretaks ansvar omfatter også underleverandørers utførelse og prosjektering med mindre disse er gitt lokal godkjenning for ansvarsrett i tiltaket.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

§ 23-4. Ansvarlig søker

Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar.

Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest.

§ 23-5. Ansvarlig prosjekterende

Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen skal dokumenteres.

Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for prosjektering av nødvendige sikringstiltak etter § 28-2.

§ 23-6. Ansvarlig utførende

Ansvarlig utførende har ansvar for at tiltaket utføres på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av denne lov.

Ansvarlig utførende er ansvarlig for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak under utførelsen etter § 28-2.

§ 23-7. Ansvarlig kontrollerende

Ansvarlig kontrollerende skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres. Ansvarlig kontrollerende skal ha sentral godkjenning etter § 22-1.

Ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen har ansvar for å kontrollere at prosjekteringsgrunnlaget og de prosjekterte løsninger som er utarbeidet for tiltaket, er dokumentert og i samsvar med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen har ansvar for å kontrollere at det foreligger tilstrekkelig prosjektert grunnlag for utførelsen, at utførelsen er dokumentert å være i samsvar med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov, og at utførelsen er i samsvar med prosjekteringsgrunnlaget.

§ 23-8. Forskrifter om ansvar

Departementet kan gi utfyllende forskrifter om innhold, tildeling, gjennomføring og tilbaketrekking av ansvar og ansvarsrett.

Departementet kan gi forskrift om at tiltakshaver kan bygge egen bolig og fritidsbolig, og om ansvarsregler og dokumentasjon i slike tilfeller.

Kapittel 24 Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak

§ 24-1. Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse

Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende skal ha system for å sikre og dokumentere at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt. I tillegg skal det gjennomføres uavhengig kontroll av ansvarlige kontrollforetak når:

- a) det foreligger viktige og kritiske områder og oppgaver
- b) kommunen krever det etter en konkret vurdering.

Kommunen kan gjøre unntak fra krav om uavhengig kontroll etter forskrift gitt av departementet.

Departementet gir forskrift om kriterier for når det skal føres uavhengig kontroll etter første ledd bokstav a og b. Departementet kan gi forskrift om uavhengig kontroll av særskilte områder ved fare eller andre samfunnsmessig viktige forhold.

§ 24-2. Gjennomføring av kontroll

Kontroll skal gjennomføres uavhengig og helhetlig, og skal ivareta grenseflater mellom forskjellige fagområder.

Kontroll skal gjennomføres på grunnlag av planer for gjennomføring av tiltaket, som også skal omfatte sluttkontroll. Omfang, detaljering og gjennomføring av kontrollen skal tilpasses arbeidets vanskelighet, risiko for og konsekvenser ved feil, og foretakenes pålitelighet og dugelighet.

Tiltakshaver og de ansvarlige foretak har plikt til å gi de opplysninger som er nødvendige for gjennomføringen av kontrollen. Ved feil som er påpekt av kontrollforetaket, og som ikke blir rettet, og ved uenighet om tekniske løsninger, skal kontrollforetaket informere kommunen.

Departementet gir forskrifter om gjennomføring av kontroll.

Kapittel 25 Tilsyn

§ 25-1. Tilsynsplikt

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Kommunen skal føre tilsyn ved allerede gitte pålegg og når den blir oppmerksom på ulovligheter utover bagatellmessige forhold. Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift fra departementet.

Kommunen kan samarbeide med andre kommuner eller instanser om tilsyn.

§ 25-2. Tilsynets innhold

Utover tilsynsplikten i § 25-1 avgjør kommunen i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet gjennomføres på den måte, i det omfang og med den intensitet som kommunen finner hensiktsmessig.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 andre ledd. Hvis tilsynet viser vesentlig svikt som ikke er ivaretatt ved uavhengig kontroll, kan kommunen kreve sakkyndig bistand eller utføre tekniske prøver for tiltakshavers regning. Tilsynet skal avsluttes med en sluttrapport.

Departementet kan gi forskrift om innhold, gjennomføring og rapportering av tilsyn.

Kapittel 26 Opprettelse og endring av eiendom

§ 26-1. Opprettelse og endring av eiendom

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eidsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

Kapittel 27 Tilknytning til infrastruktur

§ 27-1. Vannforsyning

Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slukkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Når offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til offentlig vannledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

§ 27-2. Avløp

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Vil dette etter kommunenes skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk.

§ 27-3. Tilknytning til eksisterende private anlegg

Plan- og bygningsmyndigheten kan tillate tilknytning til private vann- og avløpsanlegg. Eieren av anlegget kan i så fall kreve at den som blir tilknyttet anlegget foretar eller betaler de utvidelser og forandringer av anlegg som tilknytningen gjør nødvendig, eller at det blir stilt sikkerhet for dette. Eieren kan i tillegg kreve refusjon for de opprinnelige anleggsutgiftene og senere oppgraderinger. Kostnadene og refusjonen fastsettes ved skjønn. Utgiftene til skjønn bæres av den som blir tilknyttet anlegget.

§ 27-4. Atkomst

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

Dersom vegforbindelse etter kommunens skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske eller utgift, kan kommunen godta en annen ordning.

§ 27-5. Fjernvarmeanlegg

Hvis et byggverk skal oppføres innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme, og tilknytningsplikt for tiltaket er bestemt i plan, skal byggverket knyttes til fjernvarmeanlegget.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

§ 27-6. Forskrifter om tilknytning

Departementet kan gi forskrifter til §§ 27-1 til 27-5, herunder om tiltak som kan kreves tilknyttet til fjernvarmeanlegg og tilrettelegging for bruk av fjernvarme.

Kapittel 28 Krav til byggetomta og ubebyggt areal

§ 28-1. Byggegrunn, miljøforhold mv.

Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.

Departementet kan gi nærmere forskrifter om sikkerhetsnivå og krav til undersøkelser, sikringstiltak for person eller eiendom, dokumentasjon av tiltaket og særskilte sikringstiltak.

§ 28-2. Sikringstiltak ved byggearbeid mv.

Bygge- eller rivingsarbeid, graving, sprenging eller fylling kan ikke igangsettes uten at de ansvarlige på forhånd har truffet nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom, og for å opprettholde den offentlige trafikk.

Maskiner, stillaser og alt utstyr for byggearbeid skal være forsvarlig innrettet og vedlikeholdt, og driften skal være ordnet slik at fare for liv og helse ikke oppstår. Kommunen kan gi de pålegg den finner påkrevd for at disse bestemmelser blir holdt, herunder om grunnundersøkelser.

§ 28-3. Tiltak på nabogrunn

Dersom byggverk kan bli utsatt for skade ved vannsig, ras eller utglidning fra nabogrunn, kan kommunen tillate at nødvendige forebyggende tiltak foretas på nabogrunnen.

Kommunen kan tillate at nabogrunn i nødvendig utstrekning blir brukt for utføring av bygge- og vedlikeholdsarbeid - herunder atkomst - når arbeidet enten ikke lar seg utføre på annen måte, eller andre løsninger etter kommunens skjønn vil medføre vesentlig økte kostnader. Kommunen kan også tillate at skorstein som støter inntil naboens eiendom, festes til vegg eller tak på denne, eller at atkomst til skorstein skjer over taket på naboeiendom.

Kommunen kan sette vilkår for tillatelsen, herunder at det på forhånd blir stilt slik sikkerhet som kommunen bestemmer.

Erstatning til naboen for eventuelle utgifter, skader og ulemper fastsettes om nødvendig ved skjønn. Er de tiltak som nevnt i første ledd gjort nødvendig ved at naboen har forsømt sin plikt til å lede bort vannet eller å forebygge ras eller utglidning, kan denne ved skjønn pålegges å erstatte eieren kostnader, skade og ulempe.

§ 28-4. Sikring ved gjerde

I tettbebygd strøk og i områder hvor det er bestemt i plan, skal tomt være forsynt med gjerde mot veg, når den ikke er fullt utbygd til veglinje. Utenfor tettbebygd strøk kan kommunen påby at tomt skal ha gjerde mot veg.

Kommunen kan fritta for plikt til gjerde med mindre vegmyndighet finner at det bør være gjerde i medhold av veglova § 44.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for eksisterende byggverk.

§ 28-5. Orden på og bruk av ubebygd areal. Sikringstiltak ved byggverk mv.

Ubebygd areal i bebygde områder skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av ubebygd areal, når det etter kommunens skjønn vil gjøre opphold eller ferdsel farlig, virke sterkt skjjemende eller være til vesentlig ulempe. Der forhold ved lagring og annen bruk eller terreng i nærheten av byggverk kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre sikringstiltak.

§ 28-6. Sikring av basseng, brønn og dam

Basseng og brønn skal til enhver tid være sikret slik at personer hindres fra å falle i dem. Brønn eller dam som antas å medføre særlig fare for barn, kan kommunen pålegge gjenfylt eller sikret på annen måte innen en fastsatt frist. Gjenfylling kan ikke skje dersom brønn eller dam er påkrevet av hensyn til vannforsyningen. Dammer som faller inn under vannressursloven, skal sikres etter reglene i vannressursloven.

Grunneieren er ansvarlig for at anlegg er sikret som nevnt i første ledd. Er grunnen bortleid mer enn to år, påhviler ansvaret leieren eller festeren. Bli anleggene bare brukt av noen som ikke er ansvarlig etter foranstående regler, påhviler ansvaret brukeren.

§ 28-7. Den ubebygde del av tomte. Fellesareal

Uteareal skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Uteareal for arbeidsbygg skal være universielt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet.

Uteareal på tomte skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l. Opparbeidet uteareal på tomte skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål. Kommunen kan godta at fellesareal avsettes for flere eiendommer.

Det kan bestemmes i kommuneplanen at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg.

Bestemmelsen i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved bruksendring.

Departementet kan gi forskrifter om rammene for anvendelse av denne bestemmelsen, herunder bruk av midler innbetalt etter tredje ledd.

§ 28-8. Forskrifter om ivaretagelse av miljø

Departementet gir forskrifter for ivaretagelse av miljø, herunder naturmangfold, i forhold som omfattes av dette kapittelet.

Kapittel 29 Krav til tiltaket

§ 29-1. Utforming av tiltak

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

§ 29-2. *Visuelle kvaliteter*

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

§ 29-3. *Krav til universell utforming og forsvarlighet*

Tiltak etter kapittel 20 skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Tiltak etter kapittel 20 som omfatter arbeidsbygg skal være universelt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet.

Tiltak skal ikke medføre fare og skal oppfylle krav til forsvarlig sikkerhet herunder nødvendig evakuering, helse og miljø i eller i medhold av loven.

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

Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom bygninger, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.

§ 29-5. *Tekniske krav*

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø og energi, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

For å sikre at ethvert tiltak får en forsvarlig og tilsiktet levetid, skal det ved prosjektering og utførelse tas særlig hensyn til geografiske forskjeller og klimatiske forhold på stedet.

Departementet kan i forskrift gi utfyllende bestemmelser om tekniske krav til tiltak, herunder om krav til energiløsninger.

§ 29-6. *Tekniske installasjoner og anlegg*

Tekniske installasjoner og anlegg skal prosjekteres og utføres slik at de gir de ytelser som er forutsatt og tåler de indre og ytre belastninger som normalt forekommer. Kravene i § 29-3 første ledd gjelder tilsvarende.

Tekniske installasjoner og anlegg skal oppføres eller installeres, drives og vedlikeholdes slik at krav til forsvarlig helse, sikkerhet og miljø, herunder energiøkonomi, gitt i eller i medhold av loven blir oppfylt. Eieren av anlegget skal sørge for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell.

Dersom tekniske installasjoner og anlegg etter kommunens skjønn er til ulempe for omgivelsene, kan kommunen pålegge eieren å treffe nødvendige tiltak. Når særlige forhold gjør det rimelig, kan det bestemmes at utgiftene til slike tiltak helt eller delvis skal bæres av eier av annen eiendom som er årsak til at pålegget er gitt.

Denne paragrafen gjelder tilsvarende for tekniske installasjoner og anlegg i eksisterende byggverk.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser bl.a. om oppføring eller installering av installasjoner og anlegg, reparasjon av anlegg som er i drift, og om anleggseierens plikter.

§ 29-7. *Krav til produkter til byggverk*

Ethvert produkt som skal inngå i et byggverk, skal ha forsvarlige egenskaper. Produsent eller dennes representant skal sørge for at egenskapene til produktet dokumenteres, og er forpliktet til å gi de opplysninger til tilsynsmyndigheten som er nødvendige for utøvelse av tilsyn med produktets egenskaper. Departementet utpeker tilsynsmyndighet.

Departementet kan gi forskrift om tekniske spesifikasjoner og om godkjennings- og kontrollsystemer som skal legges til grunn for dokumentasjon og tilsyn, herunder kan departementet fastsette krav til og om merking av produkter til byggverk (CE-merket produkt).

Dersom tilsynsmyndigheten har begrunnet mistanke om at det omsettes et produkt som ikke oppfyller kravene til dokumentasjon, og produktet er tiltenkt brukt i et byggverk, skal den føre tilsyn med produktet og kan gi pålegg om midlertidig stans i omsetning og bruk av produktet.

Finner tilsynsmyndigheten at et produkt ikke tilfredsstillende forutsetningene for godkjenning, tilsyn eller merking, kan den gi pålegg om å stanse omsetningen av produktet. Det samme gjelder et produkt som, selv om det er erklært å være i samsvar med kravene, kan medføre fare for liv, helse eller miljø. Tilsynsmyndigheten kan også forby bruk av og gi pålegg om å kalle tilbake slike produkter fra markedet, eller treffe andre tiltak for å sikre at produktet bringes i overensstemmelse med kravene, dersom produktet allerede er omsatt. Tilsynsmyndigheten skal gis tilgang til produkt, rom, areal eller annet område som er nødvendig for å kunne føre tilsynet.

Departementet kan gi forskrift om gebyr for tilsynsarbeidet med å sikre at bestemmelser og vedtak gitt i eller i medhold av denne paragrafen, blir fulgt. Gebyret er tvangsgrunnlag for utlegg.

§ 29-8. *Avfallshåndtering*

Tiltak etter kapittel 20 skal tilfredsstillende krav til forsvarlig avfallshåndtering i eller i medhold av loven.

Departementet gir nærmere forskrifter om avfallshåndtering, herunder dokumentasjon av avfallshåndtering og om hva som anses som forsvarlig avfallshåndtering.

§ 29-9. *Heis, rulletrapp og rullende fortau. Sikkerhetskontroll*

Heis, rulletrapp og rullende fortau skal være slik utført, og driften av slikt anlegg så betryggende, at bruken av anlegget ikke kan medføre personskade. Kravene i § 29-3 første ledd gjelder tilsvarende.

Kommunen kan føre sikkerhetskontroll med anlegg når dette er i drift. Sikkerhetskontroll kan også føres av departementet eller den det bemyndiger. Utgifter for gjennomføring av sikkerhetskontroll av anlegg i drift kan kreves dekket hos anleggseier.

Avdekker sikkerhetskontroll feil eller mangler som kan medføre fare for skade på person, skal den som utfører sikkerhetskontrollen, straks sette anlegget ut av drift inntil kommunen kan treffe vedtak i saken.

Eieren av anlegget er ansvarlig for at:

- a) anlegg som er i bruk er sikkerhetsmessig forsvarlig,
- b) det utføres vedlikehold, ettersyn, nødvendige reparasjoner og sikkerhetskontroll med anlegget,
- c) vedlikehold og ettersyn utføres av fagkyndig personell og at sikkerhetskontroll gjennomføres av kommunen eller organ med særskilt bemyndigelse av departementet og
- d) det for hvert enkelt anlegg foreligger dokumentasjon for oppfyllelse av krav gitt i eller i medhold av denne lov, herunder hvordan vedlikehold, ettersyn, nødvendig reparasjon og sikkerhetskontroll er planlagt og utført.

Anlegg kan ikke settes i drift uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter § 21-10.

Denne paragrafen gjelder tilsvarende for heis, rulletrapp og rullende fortau i eksisterende byggverk. Anlegg kan ikke holdes i drift uten at kravene i fjerde ledd er ivaretatt.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser bl.a. om sikkerhetskontroll og reparasjon av anlegg som er i drift, om kvalifikasjonskrav til kontrollpersonell og om anleggseierens plikter, og at de bestemmelser som gjelder for heis, rulletrapp og rullende fortau helt eller delvis også skal gjelde for andre permanente løfteinnretninger.

§ 29-10. *Forskrifter om ivaretagelse av miljø*

Departementet gir forskrifter for ivaretagelse av miljø, herunder naturmangfold, ved plassering og utforming av tiltak.

Kapittel 30 Krav til særskilte tiltak

§ 30-1. *Driftsbygninger i landbruket*

Bestemmelsene i § 27-1 andre til fjerde ledd, § 27-2 andre til femte ledd og § 27-4 gjelder ikke for oppføring av driftsbygning i landbruket eller for endring og reparasjon av bestående driftsbygning.

Departementet kan gi forskrift om at også andre bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde, og om det saklige virkeområdet for denne bestemmelsen.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for husvære for seterbruk, reindrift eller skogsdrift.

§ 30-2. *Byggverk og virksomhet som kan medføre fare eller særlig ulempe*

I og i tilknytning til boligstrøk kan kommunen forby eller stille særskilte krav til byggverk eller virksomhet som kan medføre fare eller særlig ulempe.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for eksisterende byggverk og virksomhet.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om plassering av byggverk og virksomhet som kan medføre fare eller særlig ulempe.

§ 30-3. *Skilt- og reklameinnretninger*

Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen.

Tillatelse til skilt- og reklameinnretning kan gis permanent, for et bestemt tidsrom eller inntil videre. Dersom tillatelsen er gitt inntil videre, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- og reklameinnretning som etter kommunens skjønn strider mot kravene i første ledd. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

Departementet kan i forskrift gi nærmere bestemmelser om materielle krav til skilt- og reklameinnretninger.

§ 30-4. *Andre varige konstruksjoner eller anlegg. Vesentlige terrenginngrep mv.*

For varige konstruksjoner eller anlegg, vesentlige terrenginngrep og anlegg av veg eller parkeringsplass, gjelder bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne loven så langt de passer, uansett om tiltaket utføres på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder.

Kommunen kan fastsette høyde og form på terreng. Departementet kan gi forskrift om at bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lovs bestemmelser om byggesaker ikke skal gjelde, og om det saklige virkeområde for paragrafen her.

§ 30-5. *Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg*

Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg, jf. § 20-1 første ledd bokstav j, må ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene. For ovennevnte tiltak gjelder bestemmelser gitt i eller i medhold av loven så langt de passer. Departementet kan gi forskrift om krav til midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

§ 30-6. *Fritidsbebyggelse*

Lovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd gjelder for fritidsbebyggelse bare når dette er bestemt i plan. Departementet kan gi forskrift om at andre bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde for fritidsbebyggelse.

Kapittel 31 Krav til eksisterende byggverk

§ 31-1. *Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk*

Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende.

§ 31-2. *Tiltak på eksisterende byggverk*

Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.

Kommunen kan sette som vilkår for å tillate tiltak etter § 20-1 at også andre deler av byggverket enn det tiltaket gjelder settes i forsvarlig stand i samsvar med relevante tekniske krav. Dette kan gjøres når kommunen finner at byggverket er i så dårlig stand at det av hensyn til helse, miljø eller sikkerhet ellers ikke vil være tilrådelig å gjennomføre det omsøkte tiltaket.

Er det vedtatt å ekspropriere byggverket, kan kommunen unnlate å gi tillatelse til tiltaket. Det samme gjelder hvis eieren er gitt forhåndsvarsel etter oreigningslova om ekspropriasjon. For øvrig gjelder oreigningslova § 28. Er ekspropriasjonen ikke avgjort, må avgjørelsen foreligge senest 12 uker etter at søknaden om tillatelse er mottatt.

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen.

§ 31-3. *Sikring og istandsetting. Frakobling av vann- og avløpsledning*

Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Blir plikten ikke overholdt, kan kommunen gi pålegg om sikring og istandsetting.

Der vann- og avløpsledning tas ut av bruk permanent eller for et lengre tidsrom skal eieren koble ledningen fra felles ledningsanlegg, når hensynet til forsvarlig helse, miljø eller sikkerhet krever dette. Kommunen kan pålegge frakobling i tilfeller som nevnt i forrige punktum.

§ 31-4. *Pålegg om dokumentasjon og utbedring*

Departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å gi pålegg om dokumentasjon og utbedring av eksisterende byggverk og installasjoner

Pålegg kan bare gis der utbedring vil gi vesentlig forbedring av byggverkets eller installasjonens funksjon som tilsies av tungtveiende hensyn til universell utforming, helse, miljø, sikkerhet eller bevaringsverdi. I vurderingen skal det legges vekt på kostnadene ved pålegget, antall brukere, hvilke farer eller ulemper de utsettes for, og avstanden mellom den faktiske tilstanden og gjeldende krav.

Kongen kan gi forskrift om at bestemte typer tiltak eller bestemte typer eksisterende bygninger, anlegg eller uteområder skal opparbeides slik at de blir universelt utformet. Det kan gis frist for slik opparbeidelse.

§ 31-5. *Pålegg om og forbud mot riving*

Er byggverk kommet i slik stand at det etter kommunens skjønn ikke kan settes i stand uten hovedombygging, og nybygging eller hovedombygging ikke kan gjennomføres eller ikke blir satt i gang innen en rimelig frist som kommunen setter, kan kommunen kreve at byggverket eller restene av det blir fjernet og tomta ryddet.

Byggverk med videre kan også kreves fjernet dersom det etter kommunens skjønn er kommet i slik tilstand at det medfører fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, eller virker sterkt skjemmende, og det ikke er satt i stand innen en fastsatt frist.

Kommunen kan også avslå søknad om riving etter § 20-1 første ledd bokstav e inntil det foreligger:

- a) igangsettingstillatelse for nytt tiltak på tomta, eller
- b) reguleringsplan som ikke kan gjennomføres uten at byggverket blir revet.

§ 31-6. Bruksendring og riving av bolig

Kommunen kan ved kommuneplanbestemmelser bestemme at det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:

- a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge,
- b) å rive bygning som inneholder bolig, unntatt når bygningen
 1. er ekspropriert av det offentlige, eller
 2. ligger innenfor område som er regulert til bebyggelse og anlegg, jf. § 12-5 nr. 1, det er gitt bestemmelser om fornyelse, jf. § 12-7, og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen
- c) å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler
- d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c når ombyggingen fører til at boenhet må fravikes.

Ved avgjørelsen av om tillatelse etter første ledd bokstav a til d skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Det kan stilles vilkår om at berørte beboere skal skaffes erstatningsbolig.

Dersom bolig er omgjort i strid med planbestemmelse etter første ledd, kan kommunen påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

§ 31-7. Tilsyn med eksisterende byggverk og arealer

Plan- og bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med eksisterende arealer og byggverk for å påse at det ikke foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter denne lov som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø. Tilsyn kan likevel bare føres der det er grunn til å anta at det foreligger forhold som nevnt, eller det skal vurderes pålegg etter §§ 31-3 og 31-4.

Enhver som disponerer byggverk, areal eller aktuell del av det plikter å gi vedkommende myndighet nødvendige opplysninger og adgang til å foreta nødvendige undersøkelser.

§ 31-8. Utbedringsprogram

For en eller flere eiendommer i tettbygd strøk kan kommunestyret vedta program for utbedring av bebyggelsen og tilhørende arealer.

Kommunen kan oppfordre eiere og beboere av berørt fast eiendom, herunder av hus på festet grunn, til å legge fram de nødvendige opplysninger, og skal gi dem anledning til å medvirke ved utarbeidelse av utbedringsprogrammet.

Utbedringsprogram kan omfatte:

- a) ombygging, forbedring eller istandsetting
- b) sammensetning av boenheter, oppvarming, strømforsyning, sanitæranlegg mv.
- c) bygningstekniske og brannmessige forhold
- d) utlegging av fellesarealer og innretning av fellesanlegg for bebyggelsen og framtidig vedlikehold og drift

av fellesarealer og fellesanlegg.

Femte del: Håndhevings- og gebyrregler

Kapittel 32 Ulovlighetsoppfølging

§ 32-1. *Plikt til å forfølge ulovligheter*

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.

§ 32-2. *Forhåndsvarsel*

Den ansvarlige skal varsles før pålegg gis, tvangsmulkt vedtas eller forelegg utferdiges, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Forhåndsvarselet skal opplyse om at dersom ulovlige forhold ikke rettes innen fristen, vil forholdet kunne følges opp med pålegg om retting, pålegg om stans eller vedtak om tvangsmulkt. Forhåndsvarselet skal videre opplyse om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom.

§ 32-3. *Pålegg om retting og pålegg om stans*

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

§ 32-4. *Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning*

Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.

§ 32-5. *Tvangsmulkt*

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.

§ 32-6. *Forelegg om plikt til å etterkomme pålegg eller forbud*

Plan- og bygningsmyndighetene kan utferdige forelegg om plikt til å etterkomme pålegg mot den som innen fastsatt frist unnlater å etterkomme pålegg eller forbud som er gitt med hjemmel i denne lov. Der det har gått mer enn 6 måneder siden pålegget eller forbudet ble gitt, skal den som forelegget rettes mot gis anledning til å

uttale seg før forelegget utferdiges. Forelegget skal gi opplysning om bestemmelsene i andre ledd, og skal, så langt mulig, forkynnes for den det er rettet mot.

Den som forelegget er rettet mot kan reise søksmål mot det offentlige for å få forelegget prøvd. Blir søksmål ikke reist innen 30 dager fra forkynnelsen, har forelegget samme virkning som rettskraftig dom, og kan fullbyrdes etter reglene for dommer. Forelegg kan ikke påklages.

§ 32-7. *Tvangsfullbyrdelse*

Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet, kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot uten at det er nødvendig med kjennelse etter tvangsfullbyrdesloven §§ 13-7 og 13-14.

Plan- og bygningsmyndighetenes pålegg etter denne lov er særlig tvangsgrunnlag dersom pålegget gjelder forhold som medfører fare for de som oppholder seg i bygningen eller andre, og pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist, og kan fullbyrdes etter reglene i tvangsfullbyrdesloven § 13-14 uten at dom eller forelegg kreves. Det samme gjelder når midlertidig dispensasjon etter § 19-3 er trukket tilbake, eller når påbudt arbeid som vilkår for midlertidig brukstillatelse etter § 21-10 tredje ledd ikke er utført, eller pålegg om å fjerne eller andre skilt mv. etter § 30-3 ikke er etterkommet innen fastsatt frist.

§ 32-8. *Overtredelsesgebyr*

Overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

- a) prosjekterer eller utfører et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov når dette kan føre eller har ført til personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet
- b) utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller er i strid med vilkårene i slik tillatelse
- c) ikke utfører kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser om dette gitt i eller i medhold av denne lov, og gitte tillatelser
- d) bruker eller lar bruke byggverk eller del av byggverk eller areal uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller bruken er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, vedtak eller plan
- e) prosjekterer, utfører eller lar utføre eller kontrollerer et tiltak etter § 20-1 uten at arbeidet blir forestått av ansvarlige som er godkjent etter § 22-1 og er tildelt ansvarsrett etter § 21-4 tredje ledd
- f) gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene
- g) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller vilkår for midlertidig dispensasjon etter § 19-3
- h) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 31-3 første ledd første punktum til å holde byggverk og installasjoner i stand
- i) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 31-5 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomta
- j) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 28-2 til å treffe sikringstiltak
- k) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 29-6 tredje ledd om å treffe tiltak for å avhjelpe ulempe fra bygningstekniske installasjoner
- l) ikke etterkommer særskilt pålegg eller forbud, gitt i medhold av plan- og bygningsloven, når kommunen først skriftlig har gjort ham kjent med at overtredelsesgebyr kan inntre hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne frist er oversittet.

Overtredelsesgebyr kan også ilegges ved overtredelse av forskriftsbestemmelser gitt i medhold av loven, når det i forskriften er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse kan medføre overtredelsesgebyr.

Den ansvarlige skal varsles særskilt før overtredelsesgebyr vedtas, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Overtredelsesgebyr ilegges den ansvarlige av plan- og bygningsmyndighetene. Overtredelsesgebyret tilfaller kommunen. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket.

Når en overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, kan overtredelsesgebyret ilegges foretaket. Dette gjelder selv om det ikke kan anvendes overtredelsesgebyr mot noen enkeltperson.

Departementet gir forskrifter med nærmere regler om gjennomføring av denne bestemmelsen, herunder utmåling, renter og registrering av ilagt overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg.

§ 32-9. *Straff*

Overtredelser av § 32-8 første ledd som er vesentlige og forsettlig eller grovt uaktsomme, straffes med bøter eller fengsel inntil 1 år. Det samme gjelder ved overtredelse av bestemmelser gitt i medhold av loven når det i forskrift er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse er straffbar. Ved vurderingen av om en overtredelse er vesentlig, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger og graden av utvist skyld. Dersom personen eller foretaket tidligere er ilagt sanksjon for overtredelse av denne lov eller forskrift gitt i medhold av loven, kan straff anvendes selv om overtredelsen ikke er vesentlig.

Med bøter eller fengsel inntil 1 år straffes også den som forsettlig eller uaktsomt:

- a) gir uriktige eller villedende opplysninger til den sentrale godkjenningsordningen, eller
- b) setter CE-merke på produkt uten at forutsetningene er til stede, eller omsetter slikt produkt, eller for øvrig ikke gir de opplysninger eller unnlater å gi tilsynsmyndigheten tilgang til produkt, rom, areal eller annet område som anses nødvendig for å kunne føre tilsynet, jf. § 29-7. Medvirkning til omsetning av et slikt produkt sanksjoneres på samme måte.

Ved grove overtredelser kan fengsel inntil 2 år anvendes. Ved vurderingen av om overtredelsen er grov, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger, og graden av utvist skyld.

§ 32-10. *Samordning av sanksjoner*

Sanksjoner skal stå i rimelig forhold til ulovligheten. Dersom det utferdiges flere ulike typer sanksjoner for samme overtredelse, må disse samordnes slik at overtrederen ikke rammes på en urimelig måte.

Plan- og bygningsmyndighetene kan ikke ilegge den ansvarlige et overtredelsesgebyr dersom den ansvarlige tidligere ved rettskraftig dom eller endelig vedtak er frifunnet eller ilagt strafferettslig reaksjon eller rettighetstap for samme forhold.

Kapittel 33 Gebyr og undersøkelse på fast eiendom

§ 33-1. *Gebyr*

Kommunestyret selv kan gi forskrift om gebyr til kommunen for behandling av søknad om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og for andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre, herunder behandling av private planforslag. Gebyret skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader på sektoren. I gebyret kan det inkluderes utgifter til nødvendig bruk av sakkyndig bistand under tilsyn. Andelen av gebyr som innkreves for tilsyn skal framgå av regulativet. Tiltakshaver kan selv sørge for de nødvendige utredninger.

Eier skal betale gebyr for kostnadene for behandling av søknad om driftstillatelse og for driftskontroll til vedkommende myndighet. Gebyr for driftskontroll kan helt eller delvis dekkes av årsavgiften.

§ 33-2. *Undersøkelse på fast eiendom*

Plan- og bygningsmyndighetene, eller andre med samtykke fra kommunen, kan foreta måling, utstikking og andre undersøkelser på fast eiendom, med sikte på gjennomføring av loven eller bestemmelser i medhold av loven. Kommunen kan gi andre samtykke til å foreta slik undersøkelse til slik tid som samtykket fastsetter.

Eieren eller brukeren må varsles før undersøkelse finner sted, og kan i tilfelle kreve bekreftelse fra kommunen om at den har gitt samtykke til undersøkelsen. Om gjennomføring av undersøkelsen gjelder

forvaltningsloven § 15. Lider en eier eller rettighetshaver tap ved undersøkelsen, gjelder oreigningslova § 15 om erstatning.

Eier skal gjøre oppmerksom på ulovlige forhold som oppdages ved tilsyn. Plan- og bygningsmyndighetene kan gi eier skriftlig pålegg om retting innen en fastsatt frist, og kan i særlige tilfeller helt eller delvis forby bruk av byggverk eller areal inntil de ulovlige forhold er rettet.

I kapitlene 34 og 35 skal følgende paragrafer lyde:

Sjette del: Sluttbestemmelser

Kapittel 34 Ikrafttreden og overgangsbestemmelser

§ 34-2 femte ledd skal lyde:

Begrensning i klageadgangen i § 1-9 andre ledd første punktum, og i adgangen til å fremme innsigelse etter § 5-5 siste ledd, gjelder bare i forhold til planvedtak truffet i medhold av denne lov.

§ 34-3. *Ikrafttreden - byggesaksdelen*

Loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer. Fra samme tidspunkt oppheves plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 kapittel VIII til XXI.

Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelser til forskjellig tid. Det kan fastsettes en særskilt ikraftsetting av reglene om godkjenning, herunder krav om obligatorisk godkjenning av ansvarlig kontrollrende.

§ 34-4. *Overgangsbestemmelser til byggesaksdelen*

Særskilte skjønnsretter vedtatt etter plan- og bygningsloven 14. juni 1985 § 60 kan behandle skjønn som er begjært innen en frist departementet fastsetter, men ikke senere enn 1. januar 2013. For oppnevning av skjønnsrettens leder og medlemmer gjelder reglene i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 § 60. Ved regulativ kan også fastsettes gebyr for avskrifter og attester fra de særskilte skjønnsretter.

Vedtatt etter plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 § 86b om byggearbeid innenfor en bedrifts område står ved lag. Slikt byggearbeid må ikke utføres før melding om arbeidet er sendt til kommunen. Bli arbeidet ikke satt i gang eller innstilt, gjelder § 21-9 første til tredje ledd tilsvarende.

Krav om tinglysing av utsatt opparbeidelsesplikt etter § 18-1 tredje ledd gjelder bare vedtak om utsettelse gitt etter lovens ikrafttreden.

Melding i medhold av §§ 81 eller 86a sendt kommunen før loven er trådt i kraft skal behandles etter de tidligere reglene for behandling av slike meldinger. Tilsvarende gjelder for de som har bedt om samtykke o.l. etter §§ 85, 91a og 107. Saker om tillatelse etter §§ 93 eller 106a sendt kommunen før loven er trådt i kraft, skal for hele tiltaket behandles etter de tidligere reglene for behandling av slike saker. Kongen kan fastsette overgangsperioder.

Refusjonskrav forfalt før ikrafttreden behandles etter de regler som gjaldt da kravet oppsto.

Kapittel 35 Endringer i annet lovverk

§ 35-2. *Endringer i andre lover - del II*

Fra den tid loven trer i kraft, endres følgende lover:

1. I lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene gjøres følgende endring:

§ 2 nr. 2 oppheves.

2. I lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eigedom gjøres følgende endring:

§ 30 nr. 24 skal lyde:

24. Plan- og bygningsloven

3. I lov 31. mai 1974 nr. 17 om kommunale vass- og kloakkavgifter gjøres følgende endring:

§ 1 første ledd skal lyde:

Når ein fast eigedom har tilknytning til kommunal vass- eller kloakkleiding, anten beinveges eller gjennom privat samleiding, har eigaren skyldnad til å svare vass- og kloakkavgift til kommunen. Det same gjeld når kommunen med heimel i plan- og bygningslova §§ 27-1 eller 27-2, har kravd at eigedomen skal ha slik tilknytning. Avgift kan krevjast jamvel av eigedom som det ikkje er hus på, når kommunen kunne kravd tilknytning til slike leidingar om det hadde vore hus på eigedomen. Er det ikkje bygd på eigedomen av di det, i lov eller i vedtak av offentleg styresmakt, er sett forbod mot bygging, kan det ikkje krevjast avgift så lenge forbodet gjeld. Det same gjeld når byggjehindringa er annan serleg grunn som eigaren ikkje har ansvaret for.

4. I lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall gjøres følgende endring:

§ 25 skal lyde:

§ 25. *(utgifter til anlegg, drift og vedlikehold av avløpsanlegg)*

Utgiftene til anlegg, drift og vedlikehold av avløpsanlegg som drives av kommunen, dekkes av kommunen. Kommunen kan kreve full eller delvis dekning av sine kostnader ved innkreving av avgift i samsvar med lov 31. mai 1974 nr. 17 om kommunale vass- og kloakkavgifter. Kommunen kan uten hinder av annet punktum kreve refusjon etter plan- og bygningsloven kapittel 18.

5. I lov 8. juni 1984 nr. 51 om havner og farvann m.v. gjøres følgende endring:

§ 18 andre ledd skal lyde:

Det kreves tillatelse fra kommunen til arbeid og anlegg i område utenfor plan- og bygningslovens virkeområde. Innenfor plan- og bygningslovens virkeområde kreves slik tillatelse for de arbeider som er nevnt i plan- og bygningsloven § 30-4. Kommunen skal før tillatelse blir gitt, se til at arbeidet m.v. ikke vil stride mot bestemmelser gitt i eller i medhold av loven her. Det kan settes vilkår i samsvar med § 9. Går arbeidet m.v. inn under § 6 siste ledd i loven her, må departementets tillatelse innhentes i stedet for kommunens.

6. I lov 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven) gjøres følgende endringer:

§ 5-4 første ledd skal lyde:

Konsesjonæren har plikt til å skaffe tilknyttede abonnenter fjernvarme, enten selv eller gjennom avtale med en annen leverandør i samsvar med planen for anlegget eller som avtalt med abonnentene. Dersom det er pålagt tilknytningsplikt i medhold av plan- og bygningsloven § 27-5 og bebyggelsen ikke kan tilknyttes fjernvarmeanlegget på grunn av forsinkelser i forhold til fastsatt frist for fullføring, kan konsesjonæren pålegges av departementet å sikre bebyggelsen midlertidig varmforsyning.

§ 5-5 tredje og fjerde ledd skal lyde:

Enhver som er pålagt å tilknytte seg fjernvarmeanlegg etter plan- og bygningsloven § 27-5, har rett til å klage til konsesjonsmyndigheten over priser og andre leveringsvilkår. Konsesjonsmyndigheten kan gi pålegg om endringer av prisen eller leveringsvilkårene for øvrig.

Når tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg er pålagt i medhold av plan- og bygningsloven § 27-5, skal abonnenten betale tilknytningsavgift og fast årlig avgift uavhengig av om fjernvarme nyttes eller ikke.

7. I lov 25. mars 1994 nr. 7 om sikring mot og erstatning for naturskader gjøres følgende endringer:

§ 20 første ledd skal lyde:

Kommunen plikter å treffe forholdsregler mot naturskader slik som bestemt i plan- og bygningsloven §§ 11-8 tredje ledd bokstav a og 28-1, samt ved nødvendige sikringstiltak.

§ 24 åttende ledd skal lyde:

For øvrig gis plan- og bygningslovens kapittel 18 unntatt § 18-10 andre ledd tilsvarende anvendelse.

8. I lov 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur gjøres følgende endring:

§ 15 første ledd bokstav a skal lyde:

a) vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven,

9. I lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedsregistrering (matrikkellova) gjøres følgende endring:

§ 10 første ledd skal lyde:

Før ny grunneigedom, ny anleggseigedom, ny festegrunn eller nytt jordsameige kan opprettast i matrikkelen, må det liggje føre løyve etter plan- og bygningslova § 20-1 første ledd bokstav m. For innføring av ny eigarseksjon må det liggje føre kommunalt seksjoneringsvedtak etter eigarseksjonslova § 9.

Rettelser

I 2010 hefte 7 (Rettelse)

Det som er rettet er satt i kursiv.

Ved en inkurie ble § 20-3 første ledd annet punktum kunngjort som annet ledd, slik at paragrafen fikk fem, og ikke fire ledd. § 20-3 skal lyde:

§ 20-3. *Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse*

For følgende tiltak er søknad og tillatelse etter § 20-1 ikke nødvendig dersom disse er i samsvar med plan:

- a) mindre frittliggende bygning som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til varig opphold for personer
- b) mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder
- c) mindre tiltak i eksisterende byggverk
- d) mindre tiltak utendørs
- e) fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse
- f) andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å fritta fra søknadsplikten.

Departementet gir forskrift om hva som er mindre tiltak i bokstav a-d.

Tillatelse er heller ikke nødvendig for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j når tiltaket ikke skal stå lengre enn 2 måneder.

Departementet kan i forskrift unnta også andre tiltak fra bestemmelsene i § 20-1.

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak som nevnt i første til tredje ledd utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov.