



Byggesaksforskriften (SAK10)

[Førrige](#)[Neste](#)

[Veiledningstekst sist endret 01.07.15](#)

[Vis all veiledningstekst](#)

[Skriv ut § 5-2](#)

Kapittel 5 Søknad og dokumentasjon

§ 5-2. Varsel til naboer og gjenboere

Innledning til veiledning § 5-2

Hovedregelen om varslingsplikt til naboer og gjenboere følger av loven. Veilederen sier noe om hva som regnes som naboeiendom, at det er mulig å unnta fra varslingsplikten og at nabovarsel ikke skal oversendes samtidig til kommunen. Veilederen sier også noe om hvilke opplysninger som skal følge nabovarselet.

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i [pbl. § 21-3](#).

Det er ikke nødvendig å sende nabovarsel når arbeidet i liten grad berører interessene til naboer og gjenboere. Eksempler på når varslingsplikt kan unntas, er tiltak på en stor eiendom med stor avstand til naboen eller der det skal oppføres mindre tiltak ute som naboen ikke kan se fra sin eiendom. Innvendige fysiske arbeider, som arbeid på våtrom, berører normalt ikke naboers interesser, og medfører ikke krav om nabovarsel, jf. byggesaksforskriften § 5-2 fjerde ledd. I tillegg kan varsling unnlates når grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, jf. pbl. § 21-3 første ledd. Ved en slik bestemmelse unngås at det begås saksbehandlingsfeil når varsel unnlates fordi en ikke finner fram til en nabo eller gjenboer.

Det følger av pbl. § 21-3 femte ledd at det heller ikke er krav om nabovarsling om det som skal bygges er i samsvar med reguleringsplan som etter plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd er så detaljert at naboer og gjenboere kunne vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen. Forutsetningen er at naboer og gjenboere ble varslet om at planen kunne bli så detaljert at de ikke ville få nytt nabovarsel i byggesaken. Varsel om dette skal være gitt ved utleggelse av planen til offentlig ettersyn. Fritak fra krav om nabovarsling i byggesaken gjelder kun de 5 første årene etter at de ble varslet i forbindelse med planbehandlingen.

Det skal framgå av varselet at merknader fra naboer eller gjenboere må sendes søker innen en frist på minst to uker etter at nabovarselet er sendt og nødvendig grunnlagsmateriale er gjort tilgjengelig, jf. pbl. § 21-3 første ledd. Søker bestemmer om fristen skal være lenger enn to uker. Der det likevel blir for kort frist for å komme med merknader bør kommunen vurdere merknader som er kommet for sent inn. Dette følger av forvaltningsrettens prinsipp om at en sak skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.

Gjelder søknaden riving skal søkeren varsle de som har pengeheftelser i eiendommen, jf. pbl. § 21-3 tredje ledd.

Når søknad deles opp i rammesøknad og søknad om igangsetting skal det bare sendes nabovarsel for søknad om rammetillatelse. Det skal også sendes nabovarsel for søknad om opprettelse av ny grunneiendom mv. etter § 20-1 bokstav m, dersom dette ikke er avklart i rammetillatelsen, jf. pbl. § 21-3 fjerde ledd.

Pbl. § 21-3 sjetten ledd gir hjemmel for å gi nærmere bestemmelser om nabovarsel i forskrift. I byggesaksforskriften § 5-2 er det gitt bestemmelser bl.a. om hva et nabovarsel skal inneholde og regler om varigheten av nabovarselet. Forskriftsbestemmelsen er i hovedsak en videreføring av tidligere SAK § 16, med endringer som nevnt.

Når nabo- eller gjenboereiendom er en festet tomt (matrikulert festeenhet), skal både eier og fester varsles.

Veiledning til første ledd

I tillegg til eieren skal festere av nabo- og gjenboereiendom motta nabovarsel. Tinglyste festekontrakter framgår av matrikkelen. Det er normalt tilstrekkelig at de festere som er registrert i registeret varsles.

Kommunen kan kreve at andre eiere eller festere enn naboer og gjenboere blir tilsendt

nabovarsel, jf. pbl. § 21-3 andre ledd. Dette forutsetter at vedkommende berøres av tiltaket.

Naboeiendommer er eiendom som har felles grense med den tomt som skal bebygges. Gjenboereiendom er eiendom hvor kun en vei, gate, elv eller annet areal ligger imellom. Både eiere av bebygde og ubebygde eiendommer skal varsles.

Leieboere, panthavere, sameiere, borettslavere eller andre med begrensede rettigheter skal derimot ikke varsles direkte. Kommunen kan kreve utvidet varsel etter pbl. § 21-3 andre ledd, og krav om varsel kan følge av annet regelverk. Nevnte rettighetshavere kan imidlertid ha rettslig klageinteresse. Der nabo er et sameie eller borettslag med styre, er det tilstrekkelig at styret varsles.

Kopi av nabovarsel skal ikke sendes kommunen. Dersom en nabo som har mottatt nabovarsel har behov for veiledning fra kommunen om det varslede tiltaket, er det ikke noe i veien for at han kan kontakte kommunen selv om denne ikke har mottatt kopi av varselbrevet.

Søker, eventuelt tiltakshaver der det ikke er ansvarlig søker, skal ta i mot og koordinere nabomerknadene, og har mulighet til å justere tiltaket i henhold til nabomerknadene før endelig søknad sendes kommunen. Det er ikke lagt opp til at nabomerknadene sendes både kommunen og søker, men der kommunen mottar slike nabomerknader vil den ha plikt til å journalføre disse.

Varsel skal inneholde de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser. Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger skal vedlegges varselet, med mindre det ikke er relevant. Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel også inneholde opplysninger om tidligere bruk. Dersom tiltaket er avhengig av dispensasjon, skal det opplyses om hvilken bestemmelse det er behov for å dispensere fra. Hvis dispensasjonen berører interesser til naboer eller gjenboere, skal begrunnelsen for søknaden om dispensasjon vedlegges. Nabovarsel og kvittering for nabovarsel kan gis ved elektronisk kommunikasjon, personlig overlevering eller registrert postsending.

Veiledning til andre ledd

Nødvendig dokumentasjon skal følge med nabovarselet og være tilgjengelig for naboer og gjenboere. Dokumentasjonen kan legges ut på internett. I så fall skal internettadressen stå i varselet. I tillegg bør det være mulig å se dokumentasjonen på en annen måte enn på internett.

Nabovarsel skal gi en dekkende beskrivelse av tiltaket; hva som skal oppføres og hvor det skal oppføres. Det er et krav at målsatt situasjonsplan og snitt- og fasadetegninger vedlegges selve varselet. I tillegg skal varselet, i den grad det berører naboenes eller gjenboernes interesser,

inneholde dokumentasjon som følger av byggesaksforskriften § 5-4.

Det skal fremgå tydelig hvor naboene skal sende merknader til varselet. Medfører tiltaket endret bruk skal det også opplyses om tidligere bruk.

Det skal framgå om tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven. Det skal da beskrives hvilken bestemmelse det søkes dispensasjon fra, og begrunnelse for dispensasjonssøknaden.

Nabovarsel kan sendes på e-post. Det må dokumenteres at naboen har svart på e-posten. En automatisk generert lesebekreftelse er ikke tilstrekkelig, da det ikke er bevis på at e-posten er åpnet og lest av rette vedkommende. Nabovarsel kan også sendes elektronisk på andre måter enn e-post.

I tillegg kan nabovarsel leveres personlig eller sendes som registrert postsending, for eksempel rekommandert. Registrert postsending er en postsending som det gis kvittering for ved innlevering og som utleveres mot kvittering, jf. forskrift om formidling av landsdekkende postsendinger § 2 bokstav h. Dette kan for eksempel være rekommandert sending, men inkluderer også andre tilsvarende tjenester.

Dersom søknad sendes kommunen senere enn ett år etter utsending av nabovarsel, og det ikke er gitt varsel etter plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd, skal det sendes nytt nabovarsel til alle naboer og gjenboere.

Veiledning til tredje ledd

Hvis det er gått mer enn ett år mellom utsending av nabovarsel og søknad, må alle naboer og gjenboere få nytt varsel. Eventuelt nye eiere får dermed muligheten til å gi merknader.

Det kan også være aktuelt å kreve nytt nabovarsel før det har gått et år. Men utgangspunktet er at det ikke er nødvendig hvis forholdene ikke har endret seg, og det ikke er gjort endringer i tiltaket.

Endringer som medfører søknadsplikt krever endringssøknad og nytt nabovarsel. Det kan for eksempel være endring av fasade mot nabo eller endring av plassering. Det nye nabovarselet gjelder da kun endringen, og har ingen betydning for en eventuell rammetillatelse.

Hvis tiltaket må endres etter at søknaden er sendt inn, for eksempel på grunn av krav fra andre myndigheter, kan det også være nødvendig med nytt nabovarsel.

Kommunen kan i noen tilfeller kreve nytt nabovarsel, jf. § 21-4 andre ledd.

Det er ikke krav om nabovarsling når tiltaket er i samsvar med en reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere kunne vurdert konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen, jf. pbl. § 21-3.

Det er et vilkår at naboer og gjenboere ble varslet i samsvar med pbl. § 12-10 tredje ledd.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller områdeplan, skal naboer, gjenboere, berørte registrerte grunneiere og festere, og hvis mulig andre rettighetshavere i planområdet underrettes. De skal få beskjed om at dette kan være den eneste gangen det blir anledning til å komme med merknader i byggesaken, jf. plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd. Opplysning om dette tas inn i de underretninger som sendes ut ved høring av planen.

Unntaket fra nabovarsling i byggesaken gjelder ikke når det er gått mer enn 5 år siden varsel ble gitt i forbindelse med høring av plan.

Tidsfristen på 5 år etter plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd om unntak fra nabovarsling gjelder fra naboer og gjenboere ble varslet etter plan- og bygningsloven § 12-10.

Veiledning til fjerde ledd

Bestemmelsen regulerer beregning av tidsfristen som gjelder når det ikke kreves nabovarsel fordi det anses gitt i planprosessen, jf. pbl. § 21-3. Fristen knyttes til tidspunktet for offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-10. På dette tidspunktet anses det å foreligge nok informasjon om prosjektet, og naboer har et grunnlag for å uttale seg.

Det kreves ikke nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk.

Veiledning til femte ledd

Intensjonen med nabovarsel er at berørte naboer skal få anledning til å ivareta sine interesser. Innvendige fysiske arbeider, slik som våtrom, berører ikke naboers interesser. Hensynet bak kravet om nabovarsel taler for at det ikke er behov for å kreve nabovarsel ved slike arbeider. I fjerde ledd er det derfor presisert at det ikke kreves nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk.

I ByggSøk og i Byggblankett 5174 legges det opp til at søker ved innsendelse av søknad skal ta

stilling til hvilke vedlegg som er relevante å sende inn. Søker kan for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk krysse av for at nabovarsel ikke er relevant i dette tiltaket.

Endringshistorikk § 5-2

01.07.15.

Lagt inn veiledning som følge av lov- og forskriftsendringer.

[Se veiledningsteksten slik den var før endringen \(pdf\)](#)

01.01.12.

Veiledning til nytt fjerde ledd lagt inn.

[Se veiledningsteksten slik den var før endringen \(pdf\)](#)

01.07.11.

Ingress lagt inn.

[Se veiledningsteksten slik den var før endringen \(pdf\)](#)

Fant du det du lette etter?

JA

NEI