



DIREKTORATET
FOR BYGGKVALITET



Veiledning om byggesak

§ 5-2. Varsel til naboer og gjenboere

§ 5-2. Varsel til naboer og gjenboere

- (1) Når nabo- eller gjenboereiendom er en festet tomt (matrikulert festeenhhet), skal både eier og fester varsles.
- (2) 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. Begrunnelse for søknad om dispensasjon skal vedlegges varselet i den grad dispensasjonen berører naboers eller gjenboeres interesser.
- (3) Dersom søknad sendes kommunen senere enn ett år etter utsending av nabovarsel, skal det sendes nytt nabovarsel til alle naboer og gjenboere.
- (4) Det kreves ikke nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk.

Veiledning

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 lenger skal oversendes samtidig til kommunen. Veilederen sier også noe om hvilke opplysninger som skal følge nabovarsel.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 21-3, og er langt på vei en videreføring av tidligere pbl. § 94 nr. 3. Endringene framgår av loven, og gjelder bl.a. utvidete muligheter for kommunen til å unnta fra varslingsplikten og at nabovarsel ikke lenger skal oversendes samtidig til kommunen. Kommunen kan unnta fra nabovarsel også når naboen eller gjenboeren i liten grad berøres av arbeidet, som er en endring fra tidligere da slikt unntak kun var mulig når deres interesser ikke ble berørt av arbeidet. Eksempler på når varslingsplikt kan unntas, er tiltak på en stor eiendom med stor avstand til naboen eller der det skal oppføres mindre tiltak som ikke berører naboen i særlig grad. 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 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 som ikke er avklart i rammetillatelsen, jf. pbl. § 21-3 fjerde ledd.

Pbl. § 21-3 femte 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.

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. Endringer foretatt etter nabovarsling skal beskrives slik at kommunen kan ta stilling til hvorvidt det er behov for ny nabovarsling etter pbl. § 21-4 andre ledd. 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.

Til andre ledd

Nødvendig dokumentasjon skal følge med varselet og være tilgjengelig for nabo og gjenboer. Grunnlagsmaterialet kan f. eks. legges ut på Internett, og i så fall oppgis internettdressen sammen med nabovarselet. Dersom denne løsningen velges bør det i tillegg gis mulighet for at materialet kan ses på annen måte.

Nabovarsel skal gi en dekkende beskrivelse av tiltaket; hva som skal oppføres og hvor det skal oppføres. Det er satt som et krav i forskriften at målsatt situasjonsplan og snitt- og fasadetegninger vedlegges selve varselet. I tillegg skal varselet, i den grad det berører naboens eller gjenboers interesser, inneholde øvrig dokumentasjon som følger av byggesaksforskriften § 5-4.

Det skal fremgå tydelig av varselet hvor merknadene skal sendes.

Medfører tiltaket endret bruk skal også den tidligere bruk opplyses.

Det skal framgå av nabovarselet om tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det skal da beskrives hvilke regler det søkes dispensasjon fra, og begrunnelse for dispensasjonssøknaden.

Til tredje ledd

Når det er gått mer enn ett år mellom utsending av nabovarsel og søknad kan ikke lenger nabovarselet benyttes. Da må det sendes nytt varsel til alle naboer og gjenboere. Nye eiere får dermed muligheten til å gi merknader.

Innenfor den nevnte ettårsfristen kan det også være aktuelt å kreve nytt nabovarsel. Utgangspunktet er at det ikke er nødvendig med nytt nabovarsel så lenge forholdene ikke har endret seg, og det ikke er foretatt endringer i tiltaket det søkes om. Endringer som i seg selv vil medføre søknadspåklaget krever endringssøknad med nytt nabovarsel. Det kan f. eks. gjelde endring av fasade mot nabo, endring av plassering mv. Det bør gjøres oppmerksom på at det nye nabovarselet bare gjelder det nye forholdet, og ikke rokker ved en eventuell rammetillatelse. Hvis tiltaket må endres etter at søknaden er innsendt, f. eks. som følge av krav fra andre myndigheter, er dette også et nytt forhold som vil kunne kreve nytt nabovarsel.

Kommunen har også hjemmel til å kreve nytt nabovarsel dersom den mener det er påkrevet, jf. § 21-4 andre ledd.

Til fjerde ledd

Intensjonen med nabovarsel er at berørte naboer skal få anledning til å ivareta sine interesser. Innvendige fysiske arbeider, så 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

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Veiledning til nytt fjerde ledd lagt inn.