



Veiledning om byggesak

§ 7-1. Tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling

§ 7-1. Tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling

(1) I tillegg til saksbehandlingsfristene som fremgår av plan- og bygningsloven § 21-7, gjelder følgende tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling:

- a. Forhåndskonferanse skal avholdes av kommunen innen 2 uker
- b. Søknad om igangsettingstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker
- c. Søknad om midlertidig brukstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker
- d. Klage skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
- e. Klage skal avgjøres av klageinstansen innen 12 uker. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.
- f. I klagesak der det er gitt utsatt iverksetting med hjemmel i forvaltningsloven § 42, skal klagen behandles av klageinstansen innen 6 uker. Dette gjelder uansett om det er kommunen eller klageinstansen som har besluttet utsatt iverksetting
- g. Kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter plan- og bygningsloven § 18-8 skal skje innen 6 uker. Samme frist gjelder for kommunens fastsetting av refusjon etter plan- og bygningsloven § 18-9.

(2) Dersom søknaden deles opp, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd, gjelder 12-ukersfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første ledd bare for søknad om rammetillatelse og søknad om endring av rammetillatelse.

Veiledning

Kommunen og klageinstansen må behandle saker innen fastsatte frister. Noen tidsfrister har rettsvirkninger, for eksempel tilbakebetaling av gebyr dersom fristen ikke holdes. Disse følger av plan- og bygningsloven. Alle andre frister følger av forskriften. Dette er frister for forhåndskonferanse, behandling av søknad om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse, behandling av klagesaker og refusjon. Veilederen gir en oversikt over lovens og forskriftens regler om frister og hvordan de skal forstås.

Innledning

Forholdet til pbl. § 21-7

Pbl. § 21-7 regulerer alle tidsfrister med rettsvirkninger som plan- og bygningsmyndighetene er bundet av. Rettsvirkningene ved fristoverskridelse fremgår direkte av bestemmelsen.

Det fremgår av pbl. § 21-7 første ledd at kommunen skal avgjøre byggesaker innen 12 uker, med mindre annet følger av andre eller tredje ledd. Fristen på 12 uker omfatter søknad om tillatelse både etter pbl. §§ 20-1 og 20-2. Søknader som innebærer dispensasjon fra bygningsdelen i loven omfattes, mens søknader som innebærer dispensasjon fra plan holdes utenfor. Det vil være ansvarlig søker eller tiltakshaver, avhengig av type tiltak, som foreslår om søknaden skal behandles etter pbl. § 21-7 første eller andre ledd.

Det er ikke alltid at kommunen har hele 12 uker til sin saksbehandling. I bestemmelsens andre ledd første punktum fremgår det at kommunen kun har en frist på 3 uker til å behandle søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 dersom følgende vilkår er oppfylt:

- tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i loven,
- det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og
- at ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig.

Dersom søknaden ikke er avgjort innen fristen på 3 uker etter at fullstendig søknad er mottatt, er rettsvirkningen at tillatelse anses for gitt. Regelen i tidligere pbl. § 95 b) om ”enkle tiltak” er altså blitt en tidsfristbestemmelse, ikke en egen sakstype. Men

en tiltakshaver kan ikke legge til grunn at han automatisk har lov til å bygge dersom han ikke hører noe fra kommunen innen 3 uker. Forutsetningen for at en tillatelse anses for gitt er at ovenfor nevnte vilkår er oppfylt.

I dom av 22.09.94 for Oslo byrett vedrørende tidligere pbl. § 86a ble følgende slått fast: ”I og med at retten legger til grunn at det i denne saken ikke forelå et mindre byggearbeid, er det ikke grunnlag for at melderer (tiltakshaveren) kan ha ervervet noen rett til å utføre de anmeldte arbeider ved at kommunen har oversett 3-ukersfristen etter pbl. § 86a, første ledd, litra b. Byggherren bærer risikoen for at arbeidene er av en slik art at de kan meldes etter pbl. § 86a.”. Prinsippene i denne dommen vil også gjelde for tillatelse gitt etter pbl. § 21-7 andre ledd. Klagefristen vil løpe fra utløpet av 3-ukers fristen, alternativt fra det tidspunkt vedkommende har fått eller burde ha fått kjennskap til tillatelsen, jf. forvaltningsloven § 29.

Det fremgår av pbl. § 21-7 tredje ledd at fristen for å behandle søknader etter § 20-2 er 3 uker, selv om det foreligger protester fra naboer eller gjenboere, dersom øvrige vilkår i andre ledd er oppfylt. Dersom kommunen oversitter fristen, innebærer dette imidlertid ikke at tiltaket kan settes i verk uten å avvente kommunens vedtak i saken.

Der kommunen etter kulturminneloven (kml.) § 25 andre ledd har plikt til å videresende søknad om vesentlig endring av bygninger, også driftsbygninger, bygget før 1850 til kulturminnemyndigheten, er ikke vilkårene i § 21-7 andre eller tredje ledd oppfylt, fordi ett av vilkårene for å få behandlet søknaden innen 3 uker er at forholdet til andre myndigheter er avklart på søknadstidspunktet. Det er kommunen som etter kml. § 25 andre ledd skal sende over meldingen til kulturminnemyndigheten, ikke tiltakshaver. Dermed vil tiltak på slike bygninger ikke omfattes av 3-ukers fristen i § 21-7 andre og tredje ledd. Dette selv om kulturmyndighetene ikke må uttale seg i saken. Dermed vil det være en 12-ukers frist for kommunens saksbehandling i disse sakene.

Det fremgår av pbl. § 21-7 fjerde ledd at fristen for å utstede ferdigattest er 3 uker. Byggverket kan tas i bruk dersom fristen overskrides, men det betyr ikke at ferdigattest er gitt ved fristoverskridelse fra kommunen. Overskridelse av fristen medfører kun en rett til å ta byggverket i bruk. Det forutsettes da at kommunen utsteder en midlertidig brukstillatelse.

Forholdet til pbl. § 21-8

Pbl. § 21-8 gir forskriftshjemmel for å regulere alle tidsfrister uten særskilte rettsvirkninger som bygningsmyndighetene er bundet av. Nærmere regler 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 er gitt i byggesaksforskriften § 7-1. Selv om brudd på disse fristene ikke medfører rettsvirkninger ved overskridelse, betyr ikke det at brudd på disse fristene er mindre alvorlig. Kommunen har ansvar for å behandle sakene innenfor de fastsatte fristene.

Frister knyttet til planbehandling, konsekvensutredning med videre omfattes ikke av pbl. §§ 21-7 og 21-8 og byggesaksforskriften kapittel 7. Regler om beregning av tidsfristene fremgår av byggesaksforskriften § 7-2. Kommunen er i § 7-3 gitt adgang til å forlenge fristene dersom visse vilkår er oppfylt, se veiledning til § 7-3.

Til første ledd bokstav a

Kommunen skal avholde forhåndskonferanse innen 2 uker etter at anmodning om dette er mottatt. Der kommunen trenger opplysninger fra tiltakshaver for å forberede forhåndskonferansen, løper fristen fra disse opplysningene er kommet inn.

Til første ledd bokstav b

Søknad om igangsettingstillatelse skal kommunen behandle innen 3 uker. Selv om det ikke er noen rettsvirkning ved overskridelse av denne fristen, har kommunen et ansvar for å behandle søknad om igangsettingstillatelse innen fristen. For utbygger er det viktig at tidspunktet for igangsettingstillatelsen er forutsigbar, da det kan få store konsekvenser med hensyn til planlagt fremdrift og bemanning, samt innkjøp av produkter, leveranser og tjenester.

Til første ledd bokstav c

Midlertidig brukstillatelse skal kommunen behandle innen 3 uker. Ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse har kommunen mulighet til å foreta en reell vurdering av sikkerhet, gjenstående arbeider og mangler. Selv om det ikke er noen rettsvirkning ved overskridelse av denne fristen, har kommunen et ansvar for å behandle søknad om midlertidig brukstillatelse innen fristen.

Til første ledd bokstav d

Kommunen skal behandle og oversende klagesaker til fylkesmannen innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for kommunens forberedende klagesaksbehandling i alle byggesaker uavhengig om det er klage i en ordinær byggesak eller dispensasjonssak. Tidsfristen gjelder altså både for klage i ordinære byggesaker og også når byggesaken forutsetter dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, inkludert

dispensasjon fra plan og fra pbl. § 1-8 Forbud mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag, pbl. § 12-1 tredje ledd første punktum Reguleringsplan og pbl. § 13-1 Midlertidige forbud mot tiltak. Dette er en endring i forhold til tidligere regler der det kun var "rene" byggesaker som var omfattet av fristen. Det er viktig å være oppmerksom på at det er forskjell på hvilke saker tidsfristene gjelder for, avhengig av om det er i søknadsbehandlingen eller i klagebehandlingen. Det er kun "rene" byggesaker som omfattes av fristene kommunen har når det får inn en søknad, se innledende merknader til kapittel 7.

Fristlengden på 8 uker er tilstrekkelig til at politisk behandling praktisk lar seg gjennomføre. Mange kommuner ønsker å beholde den politiske behandlingen som de anser viktig for sitt lokaldemokrati, blant annet ved klager på dispensasjoner eller avslag på dispensasjoner fra arealplaner. Det understrekes imidlertid at når klage på kommunens vedtak finner sted, foreligger det ikke noen generell plikt for kommunen til å foreta en fullstendig fornyet behandling av saken. Kommunen har kun plikt til å vurdere anførsler det er grunn til å se nærmere på, typisk nye opplysninger eller påstander om konkrete feil, jf. forvaltningsloven § 33.

Selv om det ikke er knyttet rettsvirkning til overskridelse av denne fristen, har kommunen et ansvar for å behandle og oversende klagesaken, eventuelt fatte et nytt vedtak, innen fristen.

Til første ledd bokstav e

Fristen omfatter alle klager i byggesaker. Tidsfristen gjelder dermed også for klage i byggesaker som forutsetter dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven inkludert dispensasjon fra plan og fra pbl. § 1-8 Forbud mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag, pbl. § 12-1 Reguleringsplan og pbl. § 13-1 Midlertidige forbud mot tiltak. Fristen gjelder også for departementet der departementet er klageinstans.

Til første ledd bokstav f

Klagesaker hvor klagen er gitt oppsettende virkning etter forvaltningsloven § 42 skal klageinstansen avgjøre innen 6 uker. Fristen gjelder uansett om det er kommunen eller fylkesmannen som har fattet avgjørelsen om utsatt iverksetting. Overskridelse av fristen innebærer ingen rettsvirkninger.

Til første ledd bokstav g

Kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter pbl. § 18-8 skal skje innen 6 uker etter at nødvendig materiale er mottatt. Samme 6 ukers frist gjelder for kommunens fastsetting av refusjon etter pbl. § 18-9. I disse tilfellene løper fristen fra det tidspunkt de refusjonspliktiges frist for uttalelse har utløpt, se byggesaksforskriften § 7-2 sjette ledd.

Vanligvis vil kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon samles i ett vedtak. Men kommunen kan velge å godkjenne planene i et eget vedtak, før den tar stilling til refusjonsfordelingen, dersom dette er hensiktsmessig. I disse tilfellene må både godkjenningen og refusjonsfordelingen skje innen 6 uker.

Hensikten med fristene er å sikre fremdriften og forutberegneligheten for tiltakshaver, blant annet av hensyn til anbud innhentet fra underentreprenører og vedståelsesfrister.

Selv om det ikke er noen rettsvirkning knyttet til overskridelse av disse fristene, har kommunen et ansvar for å godkjenne planer og foreløpig beregne og fastsette refusjon, innen fristene.

Til andre ledd

Dersom søknaden er oppdelt i flere trinn skal rammetillatelsen behandles innen 12 uker.

Fristen gjelder også for søknad om endring av rammetillatelse.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.12. Veiledning til innledning og første ledd bokstav e om frist på 12 uker for klageinstansens behandling. Tidligere bokstav e og f er nå bokstav f og g.