



## Veiledning om byggesak

### § 7-3. Kommunens og klageinstansens adgang til ensidig fristforlengelse

## § 7-3. Kommunens og klageinstansens adgang til ensidig fristforlengelse

(1) For søknad som omfattes av tidsfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første ledd, kan kommunen i behandlingen av søknaden forlenge fristen dersom saken er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring, eller krever tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter etter plan- og bygningsloven § 21-5. Ny frist skal meddeles tiltakshaver og ansvarlig søker så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.

(2) For søknad som omfattes av tidsfristen i enten plan- og bygningsloven § 21-7 andre eller tredje ledd, kan kommunen i særlige tilfeller forlenge fristen. Underretning om ny frist må være sendt søker før utløpet av 3-ukersfristen.

(3) I klagesaker kan klageinstansen forlenge fristen i særlige tilfeller. Fristen kan forlenges i inntil 4 uker av gangen. I saker som krever undersøkelse på barmark kan klageinstansen forlenge fristen slik at befaring kan gjennomføres. Ny frist skal meddeles klagesakens parter så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.

## Veiledning

Kommunen kan i enkelte tilfeller forlenge fristen på 12 uker for behandling av rammesøknader og søknader om ett-trinnstillatelse. Dette gjelder i saker som er særlig kompliserte, krever ekstra politisk avklaring eller tillatelse/samtykke. Kommunen kan i særlige tilfeller få mer tid til å vurdere en sak selv om vilkårene for å behandle søknaden innen 3 uker foreligger. Eksempel på særlige tilfeller er tiltak i områder hvor plangrunnlaget er uklart, tiltak i uregulerte områder eller tiltak i områder der spesielle hensyn gjør seg gjeldende.

### Innledning

Det følger av pbl. § 21-8 at departementet gir forskrift om adgang til fristforlengelse, og det er kommunens adgang til ensidig fristforlengelse som reguleres nærmere her.

Denne adgangen kommunen har til å ensidig forlenge fristen er noe annet enn den mulighet kommunen har for å inngå en avtale med tiltakshaver om lengre frist for saksbehandlingen i den enkelte sak, jf. pbl. §§ 21-7 siste ledd og 21-8 andre ledd.

### Til første ledd

Det er åpnet for at kommunen i enkelte tilfeller kan forlenge fristen på 12 uker for behandling av rammesøknader og søknader om ett-trinnstillatelse. Dette gjelder i saker som er særlig kompliserte, krever ekstra politisk avklaring eller tillatelse/samtykke etter pbl. § 21-5.

Det er hvor saken er så komplisert enten i sitt innhold eller i sin politiske karakter at det i praksis er vanskelig å behandle den innen fristen. Det kan også være saker der det er parallelle forhandlinger for eksempel om utbyggingsavtaler eller saker som berører spesielle verneinteresser, og som gjør at fristen ikke kan overholdes.

Med "særlig komplisert" siktes det til de tilfeller hvor det er påkrevet med mer tid for å kunne gjennomføre en tilfredsstillende vurdering for å sikre en forsvarlig saksbehandling i henhold til forvaltningsloven. Et forvaltningsorgan har plikt til å sørge for en skikkelig utredning av saken før vedtak treffes.

Med "ekstra politisk avklaring" siktes det ikke til at saken skal behandles i et politisk utvalg eller hvor det er politisk uenighet. Heller ikke at det i saken er vanskelige skjønnsmessige vurderinger som etter kommunens reglement må gjennomgå en politisk behandling. Det er derimot saker hvor det er påkrevet med politisk behandling utover de krav som følger av plan- og bygningsloven og kommunens delegasjonsreglement, f. eks. i tilfeller der byggesaken henger sammen med andre politiske avklaringer, eller er så kontroversiell at den krever behandling i flere runder.

Også i saker hvor det er nødvendig med tillatelse eller samtykke fra annen myndighet etter pbl. § 21-5 har kommunen adgang til å forlenge sin egen saksbehandlingsfrist. Annen myndighet har 4 uker på å fatte vedtak eller avgi uttalelse. Kommunens forlengelse av sin egen frist for byggesaksbehandlingen vil først og fremst gjelde der annen myndighet skal fatte vedtak etter annet regelverk. Dersom annen myndighet ikke overholder sin frist, kan kommunen forlenge sin egen saksbehandlingsfrist, eventuelt gi rammetillatelse med forbehold om andre myndigheters godkjenning før igangsettingstillatelse dersom tiltakshaver ønsker dette, jf. pbl. § 21-4 fjerde ledd.

Etter § 21-5 tredje ledd har bygningsmyndighetene også mulighet til å forlenge 4-ukersfristen for andre myndigheter, også der vedkommende myndighet skal avgi uttalelse, men ikke fatte særskilt vedtak. Dette medfører ikke automatisk at bygningsmyndighetene kan forlenge sin egen frist, her gjelder de vanlige kravene om "nødvendighet" for fristforlengelse. Her

har bygningsmyndighetene mulighet til å la være å ta hensyn til andre myndigheter, eller det kan gis rammetillatelse med forbehold.

Der for eksempel rådgivende myndighet som ikke er å anse som "annen myndighet" skal uttale seg, eks. Byantikvaren, kan ikke dette medføre at fristen forlenges med begrunnelse i at det er nødvendig med tillatelse eller samtykke fra annen myndighet etter pbl. § 21-5, men dette kan eventuelt føre til at saken blir mer komplisert og da bør fristen kunne forlenges.

Kommunen må gi beskjed til partene i saken straks det er klart at fristen vil bli oversittet, og sette ny frist for behandling av saken. Kommunen må foreta en konkret vurdering av hvor lang tid det vil ta å ferdigbehandle saken.

Den adgang kommunen har til ensidig forlengelse av fristen, gjelder kun i søknadsbehandlingen, altså ikke der kommunen opptrer som forberedende klageinstans.

## **Til andre ledd**

Kommunen kan i særlige tilfeller få mer tid til å vurdere en sak selv om vilkårene i pbl. § 21-7 andre eller tredje ledd for å behandle søknaden innen 3 uker foreligger. Eksempel på særlige tilfeller er tiltak i områder hvor plangrunnlaget er uklart, tiltak i uregulerte områder eller tiltak i områder der spesielle hensyn gjør seg gjeldende. I slike tilfeller kan det oppstå omfattende eller kompliserte vurderinger knyttet til reguleringsbestemmelser eller materielle krav i lov eller forskrift, eller på grunn av manglende planbestemmelser. Dermed kan saken være komplisert, selv om tiltaket i seg selv ikke er komplisert. Et annet eksempel er der kommunen vil føre tilsyn eller pålegge uavhengig kontroll eller der det foreligger omfattende nabomerknader. Som generell grunn kan ikke kommunen forlenge fristen fordi den skal foreta befarings.

Underretning om fristforlengelse må sendes søker før utløpet av 3-ukersfristen.

## **Til tredje ledd**

Den klare hovedregelen er at klageinstansen skal behandle klagen innen fristen på 12 uker. Det kan imidlertid forekomme saker der det av ulike grunner er umulig å behandle klagen innenfor denne fristen. I særlige tilfeller gis det derfor adgang til fristforlengelse. Men fristforlengelse skal kun skje unntaksvis.

Klageinstansen har adgang til selv å forlenge fristen i "særlige tilfeller" og i saker som krever "undersøkelse på barmark". Adgang til fristforlengelse vil bare være aktuelt der det er nødvendig. Klageinstansen kan altså ikke forlenge fristen for eksempel på grunn av økt saksmengde eller ferieavvikling.

Det vises til pbl. § 21-8 andre ledd der det følger at "Det kan i den enkelte sak avtales lengre frist enn angitt i forskriften." Så dersom alle parter er enige om dette kan en avtale om fristforlengelse være et mulig og foretrukket alternativ framfor ensidig fristforlengelse.

### **"Særlige tilfeller"**

Dette vil kunne gjelde bl.a. i klagesaker der tiltaket ligger i et område hvor plangrunnlaget er uklart, eller hvor området er uregulert eller ligger i et område der spesielle hensyn gjør seg gjeldende. I slike tilfeller kan det oppstå omfattende eller kompliserte vurderinger knyttet til reguleringsbestemmelser eller materielle krav i lov eller forskrift, eller på grunn av manglende bestemmelser.

For å forhindre at regelen om fristforlengelse i "særlige tilfeller" medfører lange forsinkelser i klagesakene, er det innført en maksgrænse på 4 uker for hvor lenge klageinstansen kan forlenge fristen av gangen. Fristforlengelse skal meddeles partene så snart det er klart at fristen vil overskrides.

### **"Undersøkelse på barmark"**

Klageinstansen kan også forlenge fristen i saker som krever undersøkelse på barmark. Det legges også her til grunn et nødvendighetskrav. Grunnen for at dette nevnes særskilt er at behovet for barmarksbefaring kan medføre en lang utsettelse. I disse tilfellene vil det derfor ikke være en maksgrænse på 4 uker forlengelsesadgang per gang.

### **"Ny frist skal meddeles klagesakens parter"**

Dette skal gjøres så snart det blir klart at fristen vil bli overskredet. Dette medfører at klageinstansen selv må vurdere og begrunne hvorfor fristforlengelse er nødvendig i akkurat dette tilfellet og om dette tilfellet faller inn under unntaksbestemmelsen om ensidig fristforlengelse.

## **Endringshistorikk**

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.12. Veiledning til nytt tredje ledd.