



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Meland kommune
v/Marianne Aadland Sandvik
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Deres ref

Vår ref

Dato

17/665-2

15.03.2017

Departementets svar på spørsmål om kommunens adgang til å godkjenne et tilbygg etter byggesaksforskriften § 3-1 der eksisterende bygning har ukjent status

Vi viser til e-post av 2. februar 2017 med spørsmål om kommunen kan godkjenne et tilbygg med hjemmel i forskrift om byggesak (SAK) § 3-1 bokstav a der eksisterende bygning har ukjent status.

Departementets svar

Departementet går ikke inn i enkeltsaker, men vil nedenfor besvare problemstillingen på et generelt grunnlag.

Utgangspunktet er at søknadspliktige tiltak må omsøkes med ansvarlige foretak, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2. Pbl. § 20-4 gir unntak fra dette og beskriver hvilke tiltak som er søknadspliktige, men som kan forestås av tiltakshaver, med andre ord gjennomføres uten ansvarlige foretak. Pbl. § 20-4 første ledd bokstav a regulerer "*mindre tiltak på bebygd eiendom*". Mindre tiltak er blant annet definert som "*tilbygg under 50m²*" i SAK § 3-1 første ledd bokstav a.

Hva er en bebygd eiendom, jf. pbl. § 20-4 og SAK § 3-1?

Det følger altså av pbl. § 20-4 første ledd bokstav a at forutsetningen er at tiltaket skal føres opp på "*bebygd*" eiendom. Bestemmelsen definerer ikke nærmere når en eiendom er å anse som bebygd. Etter departementets syn medfører uttrykket "*bebygd*" at eiendommen rent faktisk er bebygd med småhus (bolig eller fritidsbolig), våningshus eller næringsbygg.

Dersom en eiendom kun er bebygd med en brygge¹, løe² eller et naust³ (sjøhus for oppbevaring av båter og fiskeredskaper mv.), har departementet tidligere lagt til grunn at den ikke anses som en "bebygd eiendom".

Dersom eiendommen kun er bebygd med et anneks, antar departementet at eiendommen ikke kan anses bebygd, noe som medfører at tilbygget ikke oppfyller vilkårene i pbl. § 20-4 og SAK § 3-1 bokstav a. Dersom eiendommen (gnr./bnr.) derimot er bebygd med både småhus og anneks, må den anses som en bebygd eiendom, selv om tilbygget skal føres opp inntil annekset. Det avgjørende er altså at eiendommen rent faktisk er bebygd med småhus (bolig eller fritidsbolig), våningshus eller næringsbygg.

Hva gjelder når den eksisterende bygningen har ukjent status?

Dersom eiendommen har flere bygninger, slik at den må anses bebygd, blir spørsmålet om kommunen kan godkjenne et tilbygg med hjemmel i SAK § 3-1 bokstav a der eksisterende bygning har ukjent status.

Dersom eksisterende bygning i utgangspunktet har ukjent status, må det søkes klarlagt om bygningen faktisk er lovlig oppført eller ikke.

Når det søkes om oppføring av et tiltak, skal kommunen forholde seg til den dokumentasjon som foreligger ved søknadsbehandling. Ettersom kommunen har ansvar for behandling av søknaden, må den kunne be om presiserende eller supplerende opplysninger, eventuelt avvise eller avslå søknaden dersom søker ikke kan legge frem nødvendige opplysninger. I tilfeller hvor dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig, kan kommunen be om en redegjørelse eller ytterligere dokumentasjon for å klarlegge om bygningen er lovlig oppført eller ikke. Det må klarlegges når tiltaket ble oppført og undersøkes hvilken arealplan som eventuelt gjaldt på oppføringstidspunktet. Dette er viktig for å klarlegge om tiltaket var eller ikke var unntatt søknadsplikt på oppføringstidspunktet. Om eiendommen ligger i strandsonen, kan også få betydning for spørsmålet om eksisterende bygning er lovlig oppført eller ikke. Gamle kart, flyfoto og annen fotodokumentasjon kan brukes for å klarlegge, og eieren kan også bli bedt om å redegjøre for forholdene.

Dersom undersøkelsene fører til at eksisterende bygning anses som lovlig oppført, kan et tilbygg godkjennes etter SAK § 3-1 bokstav a dersom någjeldende vilkår for bruk av bestemmelsen er oppfylt.

Etter departementets syn vil ikke et tilbygg kunne godkjennes etter SAK § 3-1 bokstav a dersom det er på det rene at eksisterende bygning er ulovlig oppført. En ulovlig oppført bygning eller ulovlig bruk av denne blir aldri lovlig, uansett hvor lenge det blir stående eller hvor lenge bruken pågår. Er eksisterende bygning ulovlig oppført, anses det som et ulovlig tiltak, og det følger av pbl. § 32-1 at kommunen skal forfølge brudd på plan- og

¹ Uttalelse i sak 11/2390

² Uttalelse i sak 15/3548

³ Uttalelse i sak 16/3311

bygningslovgivningen. Det er også mulighet for å få godkjent et ulovlig tiltak ved en etterfølgende søknad.

Med hilsen

Ole Molnes (e.f.)
avdelingsdirektør

Nina Sundell
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi:
Direktoratet for byggkvalitet