



Hvilke rettigheter må være sikret før en kan få tillatelse etter plan- og bygningsloven?

Kort oversikt over pbl kap 27

Sigurd K. Berg
jurist /seniorrådgiver
Fylkesmannen i Hordaland





Utgangspunktet

Søker styrer selv hva som skal legges på egen tomt	Eieren styrer hva som kan komme her	Eieren styrer hvem som kan bruke disse
TOMTA SOM SKAL SKILLES UT	NABOEN	VEI VANNLEDNING BRØNN AVLØPSRØR
	VEI TIL TOMTEN	
	VANN TIL TOMTEN	
	KLOAKK FRA TOMTEN	



Krav på tillatelse («byggeretten»)

- **Pbl. § 21-2 første ledd;**

«Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven»

- **Kommunen har altså plikt til å gi tillatelse, så fremt det ikke foreligger avslagsgrunn eller det vedtas midlertidig forbud mot tiltak.**
- **Der saken er delt i rammetillatelse og igangsettings-tillatelse, skal det tas i rammetillatelsen.**



Privattvister er ikke relevant i pbl...

- **Pbl § 21-6 er tydelig:**

*«Med mindre annet følger av loven her , skal **bygningssmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold** ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningssmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.»*

- **Ser derfor bort fra kontrakter og avtaler, arveoppgjør, grensetvister, servitutter og slikt – med mindre det er ÅPENBART at de mangler. Skjerpet ved lovendring i fjor.**



...men – noen ting er for viktige

- **Pbl § 21-6 sier selv *med mindre annet følger av loven her***
- **PBL kapittel 27 – infrastruktur**
- § 27-1 – Vannforsyning
- § 27-2 – Avløp
- § 27-4 atkomst (nynorsk: tilkomst)
- **Dette er viktige interesser for private og for samfunnet**
 - Helse og velvære
 - Trygghet og beredskap



Trenger ofte en rettighet fra nabo

- § 27-1: Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt knytte seg til felles ledningsnett, skal være **sikret** ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende
- § 27-2: Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være **sikret** ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende
- § 27-4: Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse[...] skal byggetomta enten være **sikret lovlig atkomst** til veg som er åpen for alminnelig ferdsel, eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være **sikret vegforbindelse** som kommunen godtar som tilfredsstillende.



Illustrasjon nr 2 (nr 1 i repetisjon)

Søker styrer selv hva som skal legges på egen tomt	Eieren styrer hva som kan komme her	Eieren styrer hvem som kan bruke disse
TOMTA SOM SKAL SKILLES UT	NABOEN	VEI VANNLEDNING BRØNN AVLØPSRØR
	VEI TIL TOMTEN	
	VANN TIL TOMTEN	
	KLOAKK FRA TOMTEN	



«Rettighet»

- **Egen eiendom = Styrer en selv**
- **Annen eiendom - må ha en rettighet**
- **Rettighet = avtale, servitutt, dom, e.l.**
- **Noe som kan tvinge naboen til å måtte godta plasseringen tiltakshaver ønsker**
- **Eksempler: veirett, rett til fremføring, bestemmelser om vei og vann osv. Kan stå i avtale, dom, skjøte, utskiftingsdokument mm.**



«Sikret»

- **Sikret enten ved**
 - tinglysning (hos naboen) ELLER
 - «annen tilfredsstillende måte»
- **Felles standard for alle tre, sier
Sivilombudsmannen i sak 2014/3195**



Nærmere om «sikret»

- **Skal være «privatrettslig urokkelig»,**
(Bygningslovkomiteen 1960 s innstilling s. 149)
- **Altså: Ikke være noen tvil om at en har denne rettigheten**
- **Må kunne tinglyses/heftes på eiendommen**
Formen: Det skal neste taler prate mer om
- **Den må gjelde enhver som har eiendommen**
*Pedersen mfl Plan- og bygningsrett, 2, utg., bind 2 s 462 –
At eieren personlig har retten er ikke nok. Dette er viktig der
det er grunneier som deler sin egen eiendom.*
- *Kreves at den er tydelig – og viser traseen og helst bredden
Se Pedersen s.*



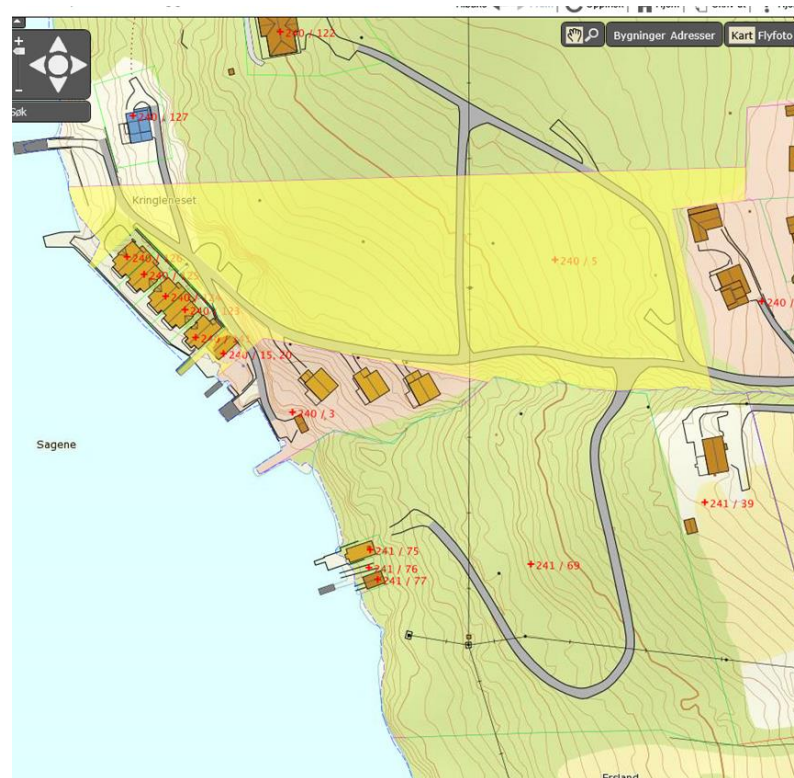
Hva er da tvilsomt ?

- **Vage avtaler og erklæringer**
- **Hevd – i alle fall før dette er fastsatt av en domstol**
«Jeg har brukt veien i 21 år, og har derfor hevdet veirett»
- **Ekspropriasjon før den er endelig gjennomført eller det er gitt forhåndstiltredelse**
- **Allemannsrett (for tilkomst)**
«Alle kan gå her – da kan jeg og kjøre her.»
- **Vei/vannledning/avløpsledning er regulert inn i planer**
 - Sivilombudsmannen årsmelding 1983 s 135 og 2000 s 266 – reguleringsplaner stifter ikke private retter

Et eksempel fra et hyttefelt

Inga avtale om vegrett, men:

- *laga reguleringsplan med sams tilkomst som syner vegen for to felt*
- *laga eit veglag*
- *gitt bidrag til vegen,*
- *vegen nytta i om lag 8 år*
- Men eigar av grunnen der vegen gjekk (gule området) sa det ikkje var noko vegrett. Tiltakshavar hadde ikkje prov på anna.
- Fylkesmannen nekta tiltaket då det ikkje var urokkeleg





Tinglysning

- **Tinglyst dokument (typisk en avtale, dom eller servitutt)**
- **er da en sterk, offentlig registrert sikkerhet – sikrer for eksempel at de ikke blir «borte» ved salg til godtroende**
- **Finnes i grunnboken for naboens eiendom**
- **Står som regel «Bestemmelser om vann /avløp e.l.».**
- **Kommunen skal ha fremlagt avtalen/dokumentet/dommen som er tinglyst - om det er tvil feks pga naboprotest**
- **Det er tiltakshaver som skal legge frem dette. Det føler av pbl § 21-2 første ledd:**
«Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket.»



Annen måte å sikre/bevise retten?

- **Annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende**
- **Snevert unntak – og skal være like sikker som tinglysning for å sikre interessene bak kravet**
- **Fylkesmannen har ikke funnet ett eneste praktisk eksempel på dette i våre arkiver...**
- **Kommunen kan alltid kreve tinglysning for å være sikker**



Virkning av manglende sikret rett

- Dette er absolutte krav: Mangler retten – eller den ikke er sikret – skal søknaden avslås, se for eksempel § 27-1
 - *«bygning må ikke føres opp Det samme gjelder opprettelse [...] av ny grunneiendom. Rettighet til [...] skal være sikret [...].»*
- Kan be søkeren supplere innen en frist – se pbl § 21-6 *«Privatrettslige forhold»* siste ledd: *«Kommunen kan sette frist for supplering av søknaden.»* Det bør da gi veiledning om hva som trengs, jf veiledningsplikten i pbl § 11. Men – ansvaret for å skaffe dette er søkeren sitt, se pbl § 21-2.
- Kan en gi dispensasjon? Ja, men på like strenge vilkår som ellers etter pbl § 19-2. Trolig vil veldig få disp. gis



OPPSUMMERING

- **Merk: Trenger ikke klart sikret rett til egen tomt**
- **Tiltaket må ha rett til å la vei og vann/avløpsledning gå over naboens grunn**
- **Det må ikke herske tvil om at tiltakshaver kan kreve vei/ledning lagt der han/hun sier de skal gå:**
 - **Dom**
 - **Avtale med nabo**
 - **Erklæring fra naboen – dvs registrert grunneier**
 - **Skjøtet/skylddelingen**
- **Denne retten må være sikret/bevist svært godt, enten**
 - **Tinglyst i grunnboken**
 - **Annen svært god måte - men kan alltid kreve tingl.**



Bonus: En mal for et vedtak

Etter pbl § (27-1/27-2 /27-3) er det krav om at tomta skal ha(vassleiing/ avlausleiing /veg). Der denne skal gå over annan sin grunn skal retten til å ha dette liggjande vera sikra. Retten må vera privatrettsleg urokkeleg, slik at det ikkje er tvil om at ho finnst. Retten må vidare liggje til eigedomen og vera evig. Døme kan vere serviuttar, avtalar, dommar, vedtak om oreigning eller skjønsvavgjerder. Retten må vere sikra ved tinglysning eller på annan måte kommunen godtek som likt med tinglysning. Regelen her går føre føresegna i pbl § 21-6 om at private rettar ikkje er relevante i byggjesaka.

Omsynet bak denne føresegna er at viktige interessar blir ivaretekne, både for samfunnet og for eigaren, som branntryggleik, reinslegheit, helse og miljø.

Om retten ikkje er klår, eller sikra tilstrekkeleg, må han avklarast. Ansvar for dette ligg på sækjar, jf. pbl § 21-2 fyrste ledd. Om kravet ikkje ligg føre, må tiltaket nektast.



Kilder

- **Pbl kap 27 - §§ 27-1, 27-2 og 27-4**
- **Forarbeidene Ot.prp Nr 45 (2007-08) kap 15**
- **O.J. Pedersen – Plan og bygningsrett, annen utgave, bind 2 kap 12 (Side 460 - 479)**
- **Frode A. Innjord (red.) Plan- og bygningsloven med kommentarer (2010)**
 - Finnes på Rettsdata.no under pbl. (abb.)
- **Sivilombudsmannen.no**
 - Søk «sikret» – vis treff (høyre side) - «plan og bygg» får opp 16 saker



Til slutt ...

