



NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING  
NKF byggesak



**Nabovarsling**

DB november 2008  
For Hjelpe  
Styremedlem NKF Byggesak




---

---

---

---

---

---

---

---

NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING  
NKF byggesak



**I hvilke tilfeller skal det sendes nabovarsel ?**

- Før søknad sendes inn. (Rammetillatelse).
- Før melding sendes inn.
- Ikke lovkrav om nabovarsling ved fritaks-saker
- Ved dispensasjoner

---

---

---

---


---

---

---

---

NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING  
NKF byggesak



**Hvem er nabo ?** (Pbl § 94.3 )

- **Nabo.**  
(Eier eller fester av eiendom som støter umiddelbart opp til den eiendommen som søknaden gjelder).
- **Gjenboer.**  
(Eier eller fester av eiendom som ligger på den andre siden av veg, eller annet smalere grunnareal som kan likestilles med vei.)
- **Andre eiere eller festere** (Etter vurdering. Det er bedre å varsle noen flere enn for få.)
- **De som har pengeheftelser** i eiendommen (kun ved riving).
- Kan fritta

---

---

---

---

---

---

---

---

**NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
NKF bygg

**Gnr 129/226**  
**Skal bygge.**

**Hvem skal varsles her ?**

---

---

---

---

---

---

---

---

**NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
NKF bygg

Nr 85 skal bygge takark på begge sider av taket. Det er en borettslagsteilighet.

**HVEM SKAL VARSLES HER?**

(Svar på neste)

---

---

---

---

---

---

---

---

**NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
NKF bygg

Nr. 85 skal søke om ark på begge sider av taket for å kunne utnytte loftet bedre.

- Alle beboere i vedk bygg.
- Borettslagets styre
- Grendelagsstyret som "sies" p plasser 132/303
- Nr.41, nr.43, nr. 83 B
- Kommunene som eter av vei? Neppede.
- Gjenboer 59
- Gjenboer frområde som forvaltes av et annet grendelagsstyre.
- Bonden i nord ? Neppede.
- Gjenboer i 69, 71 og 73 ?
- Tja, si det.

---

---

---

---

---

---

---

---


**NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
 NKF byggesak

---

**Vanskelige tilfeller ?**

1. Borettslag og grendelag
2. Rekkehus
3. Døde personer
4. Ubebygde tomter
5. Naboen er en vei, jernbanen, kommunen
6. Hjemmelshaver / fester
7. To eiere / mann og kone
8. Naboen er bortreist

---

---

---


---

---

---

---

---


**NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
 NKF byggesak

---

**SAKS 16. Varsel til naboer og gjenboere**

1. Varsel ved søknadspliktige tiltak

- Søknad om tiltak etter pbl § 93 første ledd, herunder enkle tiltak etter § 95 b, skal ansvarlig søker varsle naboer og gjenboere. Gjenpart av nabovarsel skal samtidig sendes kommunen sammen med en oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller fester.
- Ved trinnvis saksbehandling skal det bare sendes nabovarsel for forhold som gjelder rammetilfølelsen, samt for endringer i disse forhold, jf. pbl § 94 nr. 3 fjerde ledd.

**Frist for merknad.**  
 Det skal fremgå av nabovarslet at merknad fra naboer eller gjenboere må sendes ansvarlig søker innen to uker etter at nabovarslet er sendt og nødvendig grunnlagsmateriale er gjort tilgjengelig. Det skal fremgå at evt. merknad kan sendes ansvarlig søker, med evt kopi til kommunen.

---

---

---


---

---

---

---

---


**NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
 NKF byggesak

---

**SAKS 16. Varsel til naboer og gjenboere**

2. Varsel ved meldepliktige tiltak

I saker som gjelder melding etter pbl §§ 81 og 86 a, skal tiltakshaver varsle naboer og gjenboere hvis ikke disse skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å bemerke.

**Frist for merknad.**  
 Det skal fremgå av nabovarslet at merknad fra naboer eller gjenboere må sendes kommunen innen to uker etter at nabovarsel er sendt og grunnlagsmaterialet etter denne paragraf nr. 3 er gjort tilgjengelig.

---

---

---

---

---

---

---

---

**NORSK KOMMUNALTEKNIISK FORENING**  
 NKF byggesak

**SAK§ 16. Varsel til naboer og gjenboere**

3. Innholdet i nabovarsel.

- Nabovarsel skal inneholde **tilstrekkelige opplysninger** til at naboer eller gjenboere kan vurdere om tiltaket berører deres interesser.
- Når tiltaket medfører **endret bruk**, skal nabovarsel inneholde opplysninger om tidligere bruk.
- Det skal frengå av nabovarsel om tiltaket krever **dispensasjon** fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningstloven, samt hvilke bestemmelser dette i tilfelle gjelder.

---

---

---

---

---

---

---

---

**NORSK KOMMUNALTEKNIISK FORENING**  
 NKF byggesak

**SAK§ 16. Varsel til naboer og gjenboere**

4. Festeenheter

Når naboenddom utgjør en festet tomt (matrikulert festeenheter), skal både eier og fester varsles.

---

---

---

---

---

---

---

---

**NORSK KOMMUNALTEKNIISK FORENING**  
 NKF byggesak

**Nabo er varslet. Hvilke rettigheter gir dette ham ?**

Dette gir den varslede rettigheter til, innen 2 uker, å komme med en protest på tiltaket.

Protesten sendes ansvarlig søker.

Kopi kan/bør sendes kommunens byggesaksavdeling.

---

---

---


---

---

---

---

---

 **NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
NKF byggesak

**Frist for protest !**

- 2 uker
- Ferietiden ?
- Oversittelse av fristen ?

Dersom den varslede avgir bemerkninger / protest etter fristen er utløpt, kan allikevel kommunen ta bemerkningen i betraktning dersom søknaden ikke er avgjort.  
Juridiske talemåter heter dette: "Oppreisning for oversittelse av frist".  
Dette er ikke uvanlig å gi dersom fristoversittelsen ikke er stor. Det skal tas inn i saken at slik oppreisning for oversittelse av fristen er vurdert og innvilget.

---

---

---


---

---

---

---

---

 **NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
NKF byggesak

**Minner om begrepene !**

**Protest**  
- En skriftlig innvending til planer om et varslet tiltak. (Før vedtak er fattet).

**Klage**  
- En klage på et vedtak som er fattet.

---

---

---

---

---

---

---

---

 **NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
NKF byggesak

**Kan man slippe nabovarsling ?**

Når nabo eller den berørte allerede ha gitt et skriftlig samtykke til tiltaket.

Når **kommunen** finner at naboens interesser ikke berøres av tiltaket. En del midlertidige tiltak (må vurderes)

- Det foreligger skriftlig dokument med nabo om plassering nærmere enn 4 meter fra sin grense. - unødvendig å varsle på nytt.
- Ved meget lang avstand fra tiltaket, det kan også være kortere avstand, men at det er komplett umulig for naboen å se tiltaket fra hans eiendom. Hvorfor skal det da varsles ?
- Unnlater selvfølgelig varsling dersom det kun er snakk om innvendige arbeider som ikke har innvirkning på bruken av bygningen.
- Midlertidige tiltak !

---

---

---


---

---

---

---

---


**NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
 NKF byggesak

**NABOLOVEN**

- Naboloven er en lov som gjelder direkte mellom partene.  
 - Naboloven forvaltes ikke av det offentlige. (Privat rett).

Kommunen kan ikke gjøre vedtak med hjemmel i naboloven.  
 Kommunen bør allikevel kjenne til hovedtrekkene i loven.

---

---

---


---

---

---

---

---


**NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
 NKF byggesak

**NABOLOVENS HOVEDREGEL**

**Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneiegedom.**

**Inn under ulempe går òg - at noko må reknast for farleg.**

Det er ikke lett når partene er uenig om hva som er urimeleg, uønsket eller til skade - eller - hva som er ulempe.

---

---

---


---

---

---

---

---


**NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
 NKF byggesak

**FRITAKSSAKENE ?**

De aller minste tiltakene er frittatt for byggesaksbehandling. Hva da med nabovarslingen ? (Nabo kan mene det er til ulempe for seg. Tiltakshaver har også et ansvar for varsling etter naboloven. Slikt varsel kan ikke bygningmyndighetene gjøre krav om.)

- Ikke noe krav til ordinær nabovarsling !
- Husk nabolovens krav !
- Vi liker å bli holdt informert !
- Snakk med naboen først !
- Masse styr med protester i etterhånd !

---

---

---


---

---

---

---

---

 **NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
NKF byggesak

**MELDINGSSAKENE**

- Hva skjer når det kommer inn en protest i en meldingssak ?
- Gjøres det vedtak i en meldingssak ?
- Kan man klage på noe dersom det formelt ikke er gjort et vedtak ?
- Omgjøring av meldingen til søknad etter SAK § 22. (uten å kreve ytterligere dokumentasjon).

---

---

---


---

---

---

---

---

 **NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
NKF byggesak

**KLAGE**

- Hvis man ikke blir hørt når man protesterer på et tiltak, kan man klage på vedtaket. (Kan også klage på vedtak man ikke har protestert på!)
- Klageadgangen er regulert av pbl § 15 og av forvaltningslovens kap. VI.

---

---

---

---

---

---

---

---

 **NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
NKF byggesak

**Å KLAGE PÅ ET VEDTAK**

- En klage skal i utgangspkt. være skriftlig.
- En klage skal rettes til 1. instansen som er det samme organ som har fattet det vedtaket som det klages på.
- 1. instansen vurderer sitt vedtak på ny. Dersom vedtaket ikke endres sendes saken til departementet v/ fylkesmannen for endelig avgjørelse

---

---

---

---

---

---

---

---


**NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
 NKI byggesak

**HVEM HAR KLAGERETT ?**

- Stort sett de samme som skal ha nabovarsel, men definisjonen er gitt i fvl § og lyder litt annerledes enn plb1's tekst.
- Vedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken.
- Generelt kan det sies at fvl's bestemmelser nok favner litt videre enn plb1's bestemmelser om nabovarsling.

---

---

---


---

---

---

---

---


**NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
 NKI byggesak

**UTSATT IVERKSETTING**

- Et vedtak er i utg.pkt. gyldig så snart det er fattet.
- Hva hvis noen klager på dette vedtaket ?
- Forvaltningsenheten må vurdere i vedta utsatt iverksetting av vedtaket.
- Når bør utsatt iverksetting gis ?

•Sannsynligheten for at kommunens vedtak vil kunne bli opphevet.  
 •Vil gjennomføring av vedtaket medføre uopprettlighet ? (Riving av gml.hus).  
 •Vil en utsettelse av vedtaket medføre at en av partene vil bli påført urimelige kostnader som følge av en utsettelse av oppstart av byggarbeidene.

---

---

---


---

---

---

---

---


**NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**  
 NKI byggesak

**HVIS KLAGEN FØRER FREM**

"Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold som taler mot det".

---

---

---

---

---

---

---

---