

Tidsfrister i byggesak

Saksbehandlingsforskriften for byggesaker (SAK10) fastsetter tidsfrister for kommunen for å få ferdigbehandlet byggesaker.

Kommunen skal behandle søknader og meldinger snarest mulig og senest innen de frister som fremgår av forskrift kapittel 7. Tidsfrister for saksbehandling.

En generell saksbehandlingsfrist for søknader av enkeltvedtak er på 3 uker. En overskridelse av fristen innebærer at arbeidet kan settes i gang. Vilkårene for å sette i gang tiltaket er at det fullt er i samsvar med byggereglene, dvs. kommunale planer, vedtekter og plan- og bygningslovens bestemmelser. Dersom tiltaket krever dispensasjon fra reglene kan det ikke fremmes som melding eller enkelt tiltak før dispensasjonen er innvilget etter særskilt behandling. Dersom det er gitt dispensasjon på forhånd kan tiltaket fremmes som melding eller enkelt tiltak.

Den som setter i gang arbeidene på bakgrunn av manglende tilbakemelding fra kommunen (etter fristens utløp) påtar seg et stort ansvar. Viser det seg at tiltaket er i strid med byggereglene, kan det føre til byggestopp og i verste fall pålegg om endring eller rivning.

Kommunen løper liten risiko ved å overskride fristene, men bør gjennomgå saken før tidsfristen utløper for dermed å kunne luke ut mangler tidlig i prosessen.

For rammesøknader og søknader som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, er fristen 12 uker. I slike saker kan ikke arbeidene igangsettes før skriftlig tillatelse foreligger, selv om fristen er overskredet. Konsekvensen ved fristoverskridelse er at kommunen taper 25 % av gebyret pr. påbegynt uke.

For søknader som omfattes av tidsfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde 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.

Tidsfristene gjelder så lenge uttalelser fra andre myndigheter foreligger. Ofte er byggesaken klar til behandling i kommunen, men andre myndigheters samtykke foreligger ikke. Arbeidstilsynets tillatelse er ofte det som mangler og bygningsmyndigheten har ikke lov til å gi tillatelse før deres samtykke foreligger. Tidsfristen for en sak gjelder fra og med søknaden er komplett.

Skjema brukes sammen med ovenforstående tekst.

| Sakstype: | Fristlengde: |
|---|--------------|
| Søknad om tiltak uten ansvarsrett | 3 uker |
| Enkelt trinns søknad | 3 uker |
| Igangsettingstillatelse | 3 uker |
| Midlertidig brukstillatelse | 3 uker |
| Ferdigattest | 3 uker |
| Rammetillatelse | 12 uker |
| Forhåndskonferanse | 2 uker |
| Søknad som gjelder disp. etter plan- og bygningsloven | 12 uker |

En nabovarsel har en klagefrist på 2 uker. Saksbehandlingstiden på klagesak begynner når tidsfristen på nabovarsel er gått ut.

| Sakstype: | Fristlengde: |
|---|--------------|
| Klagesaker | 12 uker |
| Klagesaker med utsatt iverksetting | 6 uker |
| Klagesaker der det krever disp. fra pbl | 12 uker |