

# Gode råd for deg som skal bygge selv

Byggesaksbehandlerne i kommunen forvalter regler vedtatt av Stortinget og kommunestyret. Plan- og bygningsloven og forvaltningsloven er gitt av Departementet, mens kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner er vedtatt av kommunestyret.

- Plan- og bygningsloven (pbl) har følgende forskrifter; forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (saksbehandlingsforskriften/SAK), forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (teknisk forskrift/TEK) og forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (godkjenningsforskriften/GOF). Regelverket finnes på [www.be.no/byggeregler](http://www.be.no/byggeregler) Byggesaksbehandlers oppgave er å forvalte disse regelverkene. Dette skjer ved å gå igjennom søknadsdokumentasjonen, vurdere det omsøkte tiltak i forhold til bestemmelsene gitt i, og i medhold av plan- og bygningsloven og treffe vedtak i samsvar med dette. Hvis du er misfornøyd med behandlingen av din sak så spør hva som er grunnlaget for forsinkelsen eller avslaget.
- Holder man seg innenfor ovennevnte regler, har man krav på byggetillatelse. Går man utover reglene og søker om et tiltak som avviker fra det som er bestemt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, minker sjansene for godkjenning, samtidig som saksbehandlingstiden og behandlingsgebyret øker.

## 1. Byggesaksbehandling gir deg trygghet

Et av hovedformålene i plan- og bygningsloven er å sikre kvalitet på byggverk. Dette skjer gjennom krav nedfelt i lov og forskrift. Husk at det kommer både deg som bygningseier og samfunnet til gode at byggverket har god og langlivet kvalitet.

## 2. Finn ut hva du kan gjøre før du bestemmer deg for hva du skal gjøre

- God planlegging er forutsetningen for god gjennomføring av et byggeprosjekt. Galt utgangspunkt er å bestemme seg for hva du vil bygge, før du har undersøkt hva som kan bygges på en eiendom. Riktig utgangspunkt er å sette seg inn i plan- og bygningsloven og gjeldende planer for eiendommen, og utforme søknaden i samsvar med dette.
- Det som er bestemt i eller i medhold av plan- og bygningsloven avgjør om søknaden innvilges eller avslås. Plan- og bygningslovgivningen omfatter plan- og bygningsloven (pbl), saksbehandlingsforskriften, teknisk forskrift, godkjenningsforskriften, kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner er detaljplaner for mindre, avgrensede områder. Kommuneplanens arealdel er overordnet og grovmasket. Kommuneplanen gjelder for uregulerte områder og utfyller også reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. Opplysning om eiendommers planmessige status finner du på kommunens nettsider om [reguleringsplaner og kommuneplaner](#)
- Det er ikke alltid slik at naboeiendommer er sammenliknbare. Eksempelvis kan én eiendom være regulert med egne bestemmelser om bebyggelsens plassering og høyde, mens naboeiendommen er uregulert og undergitt den generelle bestemmelsen om

høyde og avstand til nabogrense. Innenfor samme plan kan det også være forskjeller; én eiendom kan være regulert uten utbyggingsmulighet, mens naboeiendommen har mulighet til å oppføre tilbygg eller påbygg. Geografisk nærhet eller like byggetiltak medfører altså ikke uten videre at man kan bygge det samme som nabo, gjenboer eller nærliggende eiendommer.

- Forhåndskonferanse: Tiltakshaver kan bestille/ gjennomføre forhåndskonferanse for alle sakstyper. Det er vanlig at ansvarlig søker deltar ved tiltak som krever ansvarsrett, dvs. omfattet av pbl § 20-1. Når det gjelder arbeid som kan forestås av tiltakshaver etter pbl §20-2, så møter tiltakshaver selv.

### **3. Hvilke tiltak kan tiltakshaver utføre selv?**

Med tiltakshaver menes eier av eiendommen. Plan- og bygningsloven gir mulighet for at visse, mindre byggetiltak kan utføres av tiltakshaver selv. Det er viktig å være oppmerksom på at den som benytter seg av disse mulighetene samtidig påtar seg ansvaret for å sette seg inn i plangrunnlaget, utarbeide den dokumentasjon som kreves etter saksbehandlingsforskriften og utføre tiltaket i samsvar med reglene i teknisk forskrift når det gjelder konstruksjonssikkerhet, stabilitet osv.

Les mer om [Tiltak som ikke krever søknad jfr. pbl. §20-3](#) og [tiltak som krever søknad og tillatelse, og som kan forestås av tiltakshaver jfr. pbl. §20-2.](#)

### **4. Personlig godkjenning for ansvarsrett og ansvar som selvbygger**

Hovedregelen er at bare foretak kan søke om byggetillatelse, prosjektere, utføre og kontrollere byggearbeider. I helt spesielle tilfeller kan det gis tillatelse til andre enn foretak. Kontakt kommunen om dette er aktuelt for deg. (Se evt. Veileder for godkjenningsforskriften for foretak (GOF § 17)).

### **5. Skaff deg hjelp!**

Plan- og bygningslovens regler er utformet slik at det er begrenset hva du kan gjøre selv. Med unntak av tiltak som nevnt under punkt tre, skal alle søknader fremmes av en ansvarlig søker. Det er kun foretak registrert i enhets- eller foretaksregisteret som kan godkjennes som ansvarlig søker. Ta derfor kontakt med foretak med kompetanse innen plan- og bygningslovgivningen

### **6. Nabo/gjenboer**

- Det er forskjell på nabo-/gjenboerprotest og nabo-/gjenboerklage. Førstnevnte fremmes på grunnlag av nabovarsling etter plan- og bygningsloven §21-3, sistnevnte etter at vedtak om byggetillatelse er truffet.
- Byggetiltak skal nabovarsles og nabo/ gjenboer har en frist på 2 uker til å uttale seg. Tiltak som ikke krever søknad, forutsetter eksempelvis at det ikke foreligger protester fra nabo/gjenboer.
- Bemerkninger eller protester fra nabo/gjenboer vurderes alltid før søknaden avgjøres. Når søknaden gjelder et tiltak som er i samsvar med pbl og gjeldende plan for

eiendommen, vil vi sjelden eller aldri kunne ta hensyn til dem. Ved tiltak som avviker fra regelverket, kan protester medføre at man kommer frem til at lov eller plan ikke kan fravikes. Kopi av vedtaket sendes vanligvis til de naboene/gjenboerne som har fremsatt protester i saken.

- Nabo/ gjenboer er ikke part i byggesaken, men har rettslig klageinteresse på grunn av nærhet til tiltakseiendommen. Klagefristen og fristberegningen følger forvaltningslovens regler. Nabo/gjenboer har som hovedregel en klagefrist på tre uker regnet fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til vedkommende.
- Dersom tiltaket strider imot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, må det søkes om dispensasjon. Naboene må varsles om at tiltaket krever dispensasjon.