

UiO : **Det juridiske fakultet**

# Betydningen av offentlige byggetillatelser ved vurderingen av tålegrensen i naboloven § 2.

Kandidatnummer: 629

Leveringsfrist: 25.11.2014

Antall ord: 16.093



# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING</b> .....	<b>1</b>
1.1	Tema.....	1
1.2	Metode.....	1
1.3	Avgrensning .....	2
1.4	Begrepsavklaring.....	2
1.5	Opplegget for avhandlingen .....	3
<b>2</b>	<b>DET NABORETTSLIGE VERNET ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOV OG NABOLOV.</b> .....	<b>3</b>
2.1.1	Innledende om vernet etter lovene. ....	3
2.2	Vernet etter plan- og bygningsloven. ....	4
2.2.1	Plansystemet.....	4
2.2.2	Byggesaksdelen.....	5
2.2.3	Innledende om byggesaksdelen, plan- og bygningsloven som ”ja-lov”. ....	5
2.2.4	Nabovernet i plan- og bygningsloven .....	6
2.2.5	Nærmere om plan- og bygningsloven § 29-4.....	7
2.2.6	Nærmere om hva plan- og bygningsmyndighetene kan kreve med hjemmel i pbl. § 29-4.....	10
2.2.7	Er § pbl. 29-4 underlagt kommunens frie skjønn?.....	11
2.2.8	Særlig om privatrettslige forhold .....	11
2.2.9	Oppsummering om nabovernet etter plan- og bygningsloven. ....	13
2.3	Vernet etter naboloven. ....	13
2.3.1	Innledende om vernet etter naboloven. ....	13
2.3.2	Historikk.....	13
2.3.3	Hvorfor må ulemper tåles mellom naboer?.....	15
2.3.4	Nærmere om naboloven § 2. ....	16
2.3.5	Hva regnes som granneeigedom? .....	16
2.3.6	Hvem retter bestemmelsen seg mot? .....	17
2.3.7	Årsakssammenheng .....	17
2.3.8	Kort om begrepet skade og ulempe. Må det være et økonomisk tap? .....	17
2.3.9	Om vilkåret ”uturvande”. ....	18
2.3.10	Om kvalifiseringskravet ”urimelig”. ....	19
2.3.11	Om ventelighetskriteriet .....	20
2.3.12	Er tiltaket det verre enn vanlig, jfr. § 2 tredje ledd i.f? .....	21
2.3.13	Kort om nabovarsel etter naboloven samt naboskjønn.....	22
2.3.14	Virkingen av at tiltaket er ulovlig etter naboloven § 2. ....	23

2.3.15	Oppsummering .....	23
<b>3</b>	<b>BETYDNINGEN AV AT DET FORELIGGER EN OFFENTLIG BYGGETILLATELSE VED TÅLEGRENSEVURDERINGEN .....</b>	<b>23</b>
3.1.1	Utgangspunktet .....	24
3.1.2	Byggetillatelsen er betinget av dispensasjon. ....	24
3.1.3	Byggetillatelsen er opprettholdt av Fylkesmannen. ....	27
3.1.4	Betydningen av at området er regulert. ....	29
3.1.5	Betydningen av at byggetillatelsen er utslag av en utbygging som er politisk ønskelig. ....	31
3.1.6	Hensynet til naboene er ikke vektlagt under saksbehandlingen. ....	31
3.1.7	Passivitetsbetraktninger .....	32
<b>4</b>	<b>AVSLUTTENDE BEMERKNINGER .....</b>	<b>33</b>
4.1	Trenger vi et tosporet regelsett? .....	33
4.2	Forslag om forenklinger i plan- og bygningsloven .....	35
4.3	En avsluttende oppsummering .....	36
<b>5</b>	<b>LITTERATURLISTE.....</b>	<b>38</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Tema

Bygningsmessige tiltak som iverksettes etter gyldig tillatelse etter plan- og bygningsloven<sup>1</sup> vil ved en rekke tilfeller medføre negative konsekvenser for omkringliggende eiendommer. Art og omfang av ulempene varierer etter type tiltak, men typiske konsekvenser for naboer kan være økende støy, innsyn, tap av sol- og utsiktsforhold og verdiforringelse. Typisk er den gamle eplehagen i det etablerte boligfeltet som må vike plass til fordel for en eller flere boenheter. Naboene som har levd med utsikt til fjorden i alle år opplever nå at utsikten blir fullstendig radert som følge av utbyggingen. Selv om fortetting i eksisterende boligområder er politisk ønskelig skal vi se at dette byr på vanskelige interesseavveininger mellom hensynet til tiltakshaver og naboer.

Utgangspunktet i norsk rett er at en grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov. Plan- og bygningsloven og naboloven<sup>2</sup> er to viktige lover som begrenser eierrådigheten til den faste eiendom. Plan- og bygningsloven ivaretar de offentligrettslige interessene og naboloven ivaretar det privatrettslige forholdet mellom naboene. Som vi skal se ivaretar de to lovene langt på vei de samme interessene mellom tiltakshaver og nabo. I så måte er det ikke snakk om noen lovkollisjon, regelsettene lever side om side.

Et tosporet regelsett kan midlertid medføre at lovligheten av tiltaket blir forskjellig ettersom hvilket lovverk det blir vurdert etter. Selv om det foreligger en gyldig tillatelse gitt i medhold av plan- og bygningsloven, kan tiltaket likevel være i strid med de privatrettslige interesser som naboloven ivaretar. Vurderingen av nabohensynet som foretas etter de to regelsettene er likevel langt på vei sammenfallende. Dersom det foreligger en byggetillatelse vil ofte dette tale til tiltakshavers favør når retten vurderer tiltaket etter naboloven. Som vi skal se, er dette likevel ikke mer enn et utgangspunkt. Flere forhold ved byggetillatelsen kan medføre at den tillegges betydning begge veier. Jeg vil i denne avhandlingen undersøke betydningen av at det foreligger en offentlig byggetillatelse når tiltaket blir vurdert etter naboloven § 2.

## 1.2 Metode

Den alminnelige juridiske metode vil danne grunnlaget for denne avhandlingen. Siden problemstillingen omhandler forholdet mellom byggetillatelse og tålegrensen i naboloven § 2,

---

<sup>1</sup> Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.06.2008.

<sup>2</sup> Graneloven av 16.06.1961.

<sup>3</sup> Lov om forvaltning av naturens mangfold (*naturmangfoldloven*) av 19.06.2009.

<sup>4</sup> Lov om vern mot forurensninger og om avfall (*forurensningsloven*) av 13.03.1981.

<sup>5</sup> Graneloven av 16.06.1961.  
<sup>6</sup> Lov om jord (*jordlova*) av 12.05.1995.

<sup>6</sup> Se blant annet sak i Forsikringsklagenemda, FKN-2009-123. Bolighus med sjøutsikt ble omsatt for

vil følgelig plan- og bygningsloven og naboloven med forarbeider være sentrale rettskilder. I den anledning vil jeg spesielt trekke frem Rådsegn 2 fra Sivillovkomiteen.

Forholdet mellom en offentlig byggetillatelse og nabolov har også vært berørt i en rekke dommer. Noen prinsipielle uttalelser er gitt av Høyesterett, men det er likevel i rettspraksis fra lagmannsretten det har vært mest og hente i forhold til de spørsmål avhandlingen her reiser. I det følgende har jeg valgt å benevne de fleste dommene ved navn. Siden flere av dommene går igjen i besvarelsen er det gjort i den tro å gjøre lesingen enklere.

I tillegg til det ovennevnte har jeg også støttet meg til juridisk teori. ”Tingsrett” av Falkanger og ”Ting og rettar” av Mons Sandnes Nygard har vært til god støtte.

Avslutningsvis har jeg under punkt 4.2 også inntatt et lite avsnitt om kommunal- og regionaldepartementets forslag til forenklinger byggesaksdelen i plan- og bygningsloven.

### **1.3 Avgrensning**

Omfanget av oppgaven er ordmessig begrenset. Jeg har derfor i hovedsak valgt å avgrense oppgaven til de tilfeller hvor bygningsmessige tiltak medfører endring i lys-, utsikts- og innsynsforhold i vanlige boligområder. Dette medfører en avgrensning mot plager som følger av nærings- og industribygg, veibygging osv. Således er oppgaven avgrenset mot naboloven § 2, fjerde ledd. Forholdet er for øvrig begrenset til plan- og bygningsloven. Forholdet til andre offentligrettslige regelverk som naturmangfoldloven,<sup>3</sup> forurensningsloven,<sup>4</sup> og jordlova<sup>5</sup> faller utenfor.

### **1.4 Begrepsavklaring**

Som en samlebetegnelse for de bygningsmessige tiltak som omtales benytter jeg begrepet ”tiltak”, jfr. pbl. §1-6. I det følgende vil jeg benytte ”tiltakshaver” om den som iverksetter i tiltak, både i henhold til plan- og bygningsloven og naboloven. Tiltakshavers juridiske tilknytning til eiendommen kan være forskjellig, se punkt... Plan- og bygningsmyndighetene benyttes om både kommunen og fylkesmannen som bygningsmyndighet. Videre benyttes begrepet ”arealplaner” stedvis sammenfattet om både kommuneplan og reguleringsplan.

Graneloven vil bli benevnt som naboloven, plan- og bygningsloven vil i all hovedsak bli forkortet til pbl. eller bygningsloven i det følgende.

---

<sup>3</sup> Lov om forvaltning av naturens mangfold (*naturmangfoldloven*) av 19.06.2009.

<sup>4</sup> Lov om vern mot forurensninger og om avfall (*forurensningsloven*) av 13.03.1981.

<sup>5</sup> Lov om jord (*jordlova*) av 12.05.1995.

## 1.5 Opplegget for avhandlingen

I det følgende vil avhandlingen være delt i to hoveddeler. I den første delen, kapittel 2, vil jeg ta for meg nabovernet etter henholdsvis plan- og bygningsloven og naboloven. Det er i den anledning hensiktsmessig å skrive litt om formålet, hensynene og virkeområdet til de to lovene generelt. Bakgrunnskunnskap om dette vil kunne lette forståelsen av de enkelte lovbestemmelser. I forhold til plan- bygningsloven vil jeg redegjøre kort for plansystemet og byggesaksdelen, før jeg gjennomgår hvilke bestemmelser som rettslig verner naboen. Hva gjelder naboloven vil jeg konsentrere meg om tålegrensen, bakgrunnen for den, og hva det skal legges vekt på når tålegrensen settes i det enkelte tilfelle.

I den andre hoveddelen, kapittel 3, vil jeg komme nærmere inn på de hovedspørsmål oppgaven reiser, herunder hvilken betydning en offentlig byggetillatelse har når lovligheten av tiltaket blir vurdert etter tålegrensen i naboloven § 2. Avslutningsvis vil jeg i kapittel 4 gjøre noen avsluttende bemerkninger og refleksjoner basert på hva jeg har funnet. Jeg vil også stille spørsmålet om hensiktsmessigheten av et toløpet regelsett, herunder trekke inn mine egne tanker rundt dette.

## 2 Det naboettslige vernet etter plan- og bygningslov og nabolov.

### 2.1.1 Innledende om vernet etter lovene.

Jeg har valgt å avgrense oppgaven til tiltak i boligområder. De fleste boligområder har en karakter av å være tettbebygget. Det betyr, noe avhengig av tiltakets art og omfang, at naboen vil kunne bli fysisk berørt dersom en tiltakshaver ønsker å videreutvikle sin eiendom. Som jeg nevnte innledningsvis kan dette dreie seg om tap av sol og utsikt, økt innsyn osv. Det sentrale spørsmålet blir således: hvor mye skal en nabo måtte behøve å finne seg i?

I kraft av fortetting og sentralisering har gode solforhold og utsikt blitt en ettertraktet kvalitet i sentrale områder. Dersom en eiendom innehar disse kvalitetene ser vi at dette kan gjøre store utslag i eiendomsverdien. Og motsatt; dersom en eiendom som blir fratatt disse godene, vil eiendommen normalt sett bli utsatt for en verdiforringelse. Vi ser altså at tiltak som tiltakshaver ønsker på sin eiendom kan medføre et økonomisk tap for naboer. Vi kan tenke oss at en garasje under oppføring viser seg å frata naboeiendommen den siste gløtt av Oslofjorden. I tilfeller som dette kan verditapet utgjøre være vesentlig for den skadelidende nabo.<sup>6</sup> Tapet kan føles ekstra unødvendig dersom tiltakshaver like gjerne kunne oppført garasjen et annet sted på tomten sin, eller valgt en annen type utforming.

---

<sup>6</sup> Se blant annet sak i Forsikringsklagenemda, FKN-2009-123. Bolighus med sjøutsikt ble omsatt for 3.100.000,- i 2005. Tap av sjøutsikt som følge av utbygging medførte et anslått verditap på mellom

Som vi skal se i det følgende trenger ikke nabo å finne seg i alt. Naboen nyter et visst vern etter så vel nabolov som bygningslov. Jeg skal nå gjennomgå det vernet naboen har mot tiltak som kan medføre skade eller ulempe på egen eiendom. Først ut er vernet etter plan- og bygningsloven.

## 2.2 Vernet etter plan- og bygningsloven.

Gjeldende plan- og bygningslov er delt opp i en plandel og en byggesaksdel. Plandelen inneholder bestemmelser om planprosessene, herunder regler om samordning av statlige, regionale og kommunale oppgaver.<sup>7</sup> Byggesaksdelen skal deretter sikre at de tiltak som utføres er i samsvar med lov, forskrift og regelverk, herunder planer.

Før vi ser på selve nabovernet i loven vil jeg kort redegjøre for hovedlinjene i plansystemet og byggesaksdelen. Dette er nødvendig for å forstå hvordan loven er bygget opp og hvilke hensyn og grunntanker som ligger bak bestemmelsene. Plan- og bygningsloven er omfattende. Gjennomgangen i det følgende blir gjort i lys av tematikken for denne oppgaven.

### 2.2.1 Plansystemet

Plan- og bygningsloven skiller hovedsakelig mellom to typer planer, arealplan og reguleringsplan. Kommuner er etter pbl. § 11-1 forpliktet til å ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel. Sistnevnte, arealdelen, skal inneholde en helhetlig arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk, se pbl. § 11-5. Det kan også utarbeides reguleringsplaner i medhold av pbl. § 12-1. Reguleringsplanen er da avgrenset til et geografisk område i kommunen. Felles for både kommuneplanen og arealplanen er at de sier noe om hvordan grunnen kan utnyttes. I dette ligger det at kommunen kan regulere grunn til boligbygging, offentlige bygg, friområde, næring, LNF- formål<sup>8</sup> osv.

I forhold til oppgavens avgrensning vil ofte tiltaket ligge i områder som enten i kommuneplanens arealdel eller gjennom reguleringsplan er regulert til boligformål. Når fortetting eller utbygging foretas i etablerte boligfelt vil det vanligvis være vedtatt en reguleringsplan for området. I tillegg til reguleringsplanen følger det normalt med reguleringsbestemmelser som sier noe om eiendomsutnyttelsen. Det kan være bestemmelser om byggets høyde, plassering, utforming, materialvalg, tomtens utnyttelsesgrad, antall boenheter osv. Arealplaner er et juridisk bindende dokument, jfr. pbl. § 12-4, og de kan legge

---

400.000,- og 600.000,-. Skadelidende motpart uttalte at *"hovedgrunnen til at de kjøpte eiendommen Østre ... 187 var at de kunne se sjøen."*

<sup>7</sup> Se pbl. § 1-1

<sup>8</sup> Landbruk, natur og friluft. Det er innimellom brukt betegnelsen LNFR (landbruk, natur, friluft og reindrift.)

sterke føringer for hvordan en eiendom kan utnyttes. Man kan si at arealplaner er en del av den samfunnskontrollen som eierrådigheten over fast eiendom er underlagt. Det er likevel viktig å merke seg at reguleringsplanen ofte kan være et resultat av et privat planforslag, jfr. pbl. § 12-11. Her kan hensynet til blant annet bokkvaliteter ha kommet i bakgrunn som følge av f. eks grunneier eller utbyggers økonomiske interesser.

Videre i oppgaven skal vi likevel se at reguleringsplanen normalt vil være et viktig moment i forhold til tålegrensevurderingen etter naboloven § 2.

### 2.2.2 Byggesaksdelen

Selv om hensynet til naboer kan være inngående drøftet og vurdert under utarbeidelsen av reguleringsplanen, finnes det også viktige bestemmelser som verner om hensynet til naboene i byggesaksdelen i plan- og bygningsloven.

Byggesaksdelen utgjør den andre hoveddelen av plan- og bygningsloven, og er samlet i plan- og bygningslovens fjerde del. Det er i byggesaksdelen vi finner bestemmelser som verner om hensynet til naboer. Det følger av plan- og bygningslovens § 1-1, tredje ledd at ”Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.” Av forarbeidene følger det at ”Tredje ledd viser *sammenhengen mellom plan- og byggesak* gjennom å peke på byggesaksreglens funksjon blant annet som virkemiddel for å sikre gjennomføringen av vedtatte planer.”<sup>9</sup> (Min kursivering.)

### 2.2.3 Innledende om byggesaksdelen, plan- og bygningsloven som ”ja-lov”.

Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven § 20-1 er at tiltak<sup>10</sup> på eiendom krever søknad og tillatelse fra kommunen. Av §20-3 og § 20-4 følger unntak fra hovedregelen om søknadsplikt etter §§ 20-1 og 20-2. Tiltak etter § 20-3 er tiltak av mindre karakter, som såfremt tiltaket er i samsvar med plan, er unntatt krav om søknad og tillatelse. Av forarbeidene fremkommer det at tiltak etter § 20-3 pr definisjon ikke kan ansees å være til urimelig ulempe.<sup>11</sup> At tiltak etter § 20-3 kan komme i strid med bestemmelser i naboloven kan derimot ikke utelukkes. Ved søk i rettsavgjørelser i lovdata kan jeg derimot ikke finne noen rettsavgjørelser om dette, verken etter den gjeldende eller den tidligere plan- og bygningslov.<sup>12</sup> Tiltak etter § 20-3 vil derfor ikke bli nærmere berørt i oppgaven. Tiltak som behandles etter andre lover og tiltak som klassifiseres som hemmelige militære anlegg, jfr. § 20-4 faller også utenfor.

<sup>9</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 170

<sup>10</sup> Jfr. pbl. § 1-6.

<sup>11</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 314

<sup>12</sup> Plan- og bygningsloven av 1985 (§ 93 (2) pkt. 2).



Selv om et tiltak krever søknad og tillatelse er plan- og bygningsloven også en såkalt ”ja-lov”. Skal kommunen avslå en byggesøknad krever dette hjemmel i lovverket. Dette følger av pbl. § 21-4 som sier at kommunen skal gi tillatelse så lenge ”...tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av ... loven”. Det følger av forarbeidene til byggesaksdelen at dersom det ikke foreligger avslagsgrunn skal tillatelse gis. Dette er videre underbygget med følgende uttalelse: ”Kommunen kan ikke etter en skjønnsmessig vurdering velge å gi avslag dersom tiltaket er i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.”<sup>13</sup>

#### 2.2.4 Nabovernet i plan- og bygningsloven

I forhold til de spørsmålene avhandlingen reiser vil det være interessant å avklare hvorvidt, og i hvilken grad, kommunen plikter å ta hensyn til naboers interesser i sin behandling av innkommende byggesøknader. Som vi så ovenfor er plan- og bygningsloven er ”ja-lov”. Skal kommunen imøtegå tiltakshavers ønske med grunnlag i hensynet til naboene, må kommunen ha positiv hjemmel for dette i bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at ”Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.” Bestemmelsene i plan- og bygningsloven må leses i lys av formålsbestemmelsen. Plan- og bygningsloven inneholder derimot ingen uttrykkelige bestemmelser som ivaretar hensynet til naboene. Som vi skal se er hensynet til naboer implisitt ivaretatt i en rekke av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Etter plan- og bygningsloven skal imidlertid den enkelte nabo få anledning til å ivareta sine interesser gjennom å motta nabovarsel etter pbl. § 21-3. Denne bestemmelsen oppstiller en varslingsplikt for tiltakshaver. Etter nabovarselet skal nabo og gjenboer gis en frist på to uker til å fremme merknader fra varsel er mottatt og grunnlagsmateriale er gjort tilgjengelig. Etter annet ledd har kommunen mulighet til å fritta, dersom naboers interesser ikke, eller i liten grad berøres av arbeidet. Bestemmelsen er særlig praktisk dersom det er stor avstand fra tiltakets plassering og til nabo eller gjenboer. Typisk kan være driftsbygninger i landbruket hvor avstanden til nærmeste nabo er flere hundre meter. I tettbebygde strøk og ved eventuelt usikkerhet om ulempevirkningene for naboeiendommer, bør fritak brukes med forsiktighet.

Kapitel 29 i plan- og bygningsloven inneholder bestemmelser om krav til tiltaket. Det er gjennom disse bestemmelsene at kommunen kan stille krav til byggets arkitektoniske utforming (§29-1), de visuelle kvalitetene (§29-3) og byggverkets plassering, høyde og avstand

---

<sup>13</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 320

til nabogrense (§29-4). Som tidligere nevnt er det særlig ulemper i form av tap av lysforhold, utsikt, økt innsyn og innebygging som naboer typisk blir utsatt for ved utbygging av naboeiendom i tettbygde strøk. Slike ulemper er normalt sett et resultat av byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense, som reguleres av pbl. § 29-4. Ulempene kan også ha sammenheng med byggverkets utforming. Som vi skal se er dette også noe plan- og bygningsmyndighetene kan kreve endret med hjemmel i pbl. § 29-4.

Pbl. § 29-4 erstatter § 70 i tidligere plan- og bygningslov.<sup>14</sup> Den nye bestemmelsen inneholder endringer av språklig og redaksjonell karakter for å lette forståelsen av bestemmelsen og er ment å være en materiell videreføring av tidligere den tidligere § 70.<sup>15</sup> Rettskilder knyttet til den tidligere bestemmelsen vil derfor være av stor betydning ved tolkningen av § 29-4 i gjeldende plan- og bygningslov.

Av § 29-4 fremkommer det at ”Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen”. Det fremkommer av forarbeidene at kommunen her kan ta hensyn til de formål loven er ment å ivareta, herunder både offentlige og private interesser.<sup>16</sup>

### 2.2.5 Nærmere om plan- og bygningsloven § 29-4

Utgangspunktet i norsk rett er at en grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov. Dette er et utslag av eierrådigheten og legalitetsprinsippet.<sup>17</sup> Skal kommunen nekte tiltakets omsøkte plassering kreves det hjemmel i lov. Etter pbl. § 29-4 har kommunen hjemmel til å imøtegå tiltakshavers ønsker under gitte forutsetninger. Av forarbeidene følger det at bestemmelsen ikke gir kommunen avslagshjemmel, men derimot en tilvisningshjemmel.<sup>18</sup> I dette begrepet ligger det at kommunen ved gitte forutsetninger kan tilvise en alternativ plassering, herunder tiltakets plassering i terrenget, høydeplassering (vertikalplanet) og plassering i horisontalplanet.

Kommunal og moderniseringsdepartementet kom den 07.01.1990 med et rundskriv<sup>19</sup> til forvaltningen som inneholder en fortolkning om hvordan § 70 i plan og bygningsloven skulle tolkes. Bestemmelsen tilsvarer § 29-4 i gjeldende plan- og bygningslov. Om tilvisningshjemmelen uttales det: ”Byggherren må nøye seg med et - etter hans oppfatning -

<sup>14</sup> Plan- og bygningslov av 14. 06. 1985 nr. 77.

<sup>15</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 342.

<sup>16</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008), s. 231

<sup>17</sup> Se Sivilombudsmannens uttalelse av 11. april 2013 (sak 2012/215). (Sak om plassering av tomannsbolig)

<sup>18</sup> NOU 2005: 12 s. 338

<sup>19</sup> Rundskriv H-18/90 fra Kommunal og moderniseringsdepartementet til kommunene, fylkeskommunene, fylkesmenne og departementene den 07.01.1990.

dårligere alternativ, hvis dette etter bygningsmyndighetenes oppfatning er nødvendig for å oppnå en plassering i samsvar med de aktuelle formålene.”

Et tilfelle hvor kommunen brukte tilvisningshjemmelen sin var tema i Rt. 1995 s. 1939. Saken gjaldt plassering av et bolighus i tilknytning til landbruksdrift. Kommunen godtok ikke den plasseringen som tiltakshaver hadde omsøkt. Kommunen anviste en ny plassering av bolighuset. Dette ble gjort av hensynet til natur og friluftsinnteresser. Om vurderingen uttalte Høyesterett på side 1945; ”Plan- og bygningsloven § 70 nr 1 gir ikke hjemmel til å nedlegge forbud mot bebyggelse, *men til å avslå den omsøkte plasseringen dersom byggherren kan anvises en annen tjenlig plassering av bygget.* ... Det fremheves ellers i forarbeidene til plan- og bygningsloven § 70 nr 1 at byggherrens ønsker vedrørende plasseringen bør følges innen lovens ramme så langt disse kan forenes med *tilbørlig hensyn til naboens interesser* og til de formål bygningslovgivningen ellers skal ivareta, jf blant annet Ot.prp.nr.27 (1982-83) side 19.”<sup>20</sup> (Min kursivering.)

Kommunens rett til å anwise en ny plassering for tiltaket er også lagt til grunn i juridisk teori. Tyrén m.fl uttaler om dette: ”Etter nabovarsling vil nabo kunne ha bemerkninger til bygningens plassering og høydeplassering. Kommunen må nøye avveie naboens interesser og eventuelt justere bygningens plassering dersom dette kan gjøres uten for store ulemper for byggherren eller andre naboer som har protestert.”<sup>21</sup>

Det klare utgangspunkt er likevel at tiltakshavers ønsker skal imøtekommes. Dette følger av det tidligere omtalte rundskrivet H-18/90: ”Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som *medfører betydelig ulempe for f.eks naboer og omkringliggende miljø.*”<sup>22</sup> (Min kursivering.)

Begrepet ”avgjørende grunner” omtales ofte som kvalifiseringskravet. Før kommunen kan tilvise en ny plassering må det foreligge kvalifiserte avgjørende grunner for dette. Av rundskriv H-18/90 legges det til grunn at plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for naboer kan kvalifisere til å være ”avgjørende grunner”. I Sivilombudsmannens årsmelding av 1987 er det om utsiktstap spesielt uttalt at det ”bare er kvalifiserte tilfeller av utsiktsforringelse som kan begrunne avslag på en byggesøknad”.<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> Høyesterett la for øvrig til grunn at naturvern hensyn og hensynet til friluftsinnteressene ikke falt utenfor plan- og bygningslovens formålsangivelser og at en ny plassering kunne tilvises av kommunen gjennom byggetillatelsen.

<sup>21</sup> Tyrén m. fl.: Plan- og bygningsloven 4. utg. 1997 s. 260.

<sup>22</sup> Rundskriv H-18/90 fra Kommunal og moderniseringsdepartementet til kommunene, fylkeskommunene, fylkesmennene og departementene den 07.01.1990.

<sup>23</sup> Sivilombudsmannen i sin årsmelding fra 1987 side 172.

### 2.2.5.1 Om kvalifiseringskravet avgjørende grunner

Vi har nå sett at kommunen har hjemmel til å anwise en alternativ plassering av tiltaket dersom det foreligger avgjørende grunner. Avgjørende grunner gir anvisning på et normbegrep hvor terskelen er høy. Det skal mye til før kommunen skal ha hjemmel til tilvise en ny plassering av tiltaket. Det kan tenkes at også terskelen må sees i lys av hvilke interesser som veies opp mot hverandre. I Rt. 1995 s. 1939 var tilvisningen begrunnet med hensynet til natur- og friluftsiinteresser. Dette er interesser som det fra et samfunnsperspektiv er særdeles viktig å ivareta. Dersom interessene til tiltakshaver skal veies opp mot en enkelt nabos interesse, vil disse interessene kunne være mer likestilt enn ved vurderingen av sterke offentlige interesser.

I forarbeidene til pbl. 2008 benyttes begrepet ”tungtveiende hensyn” om kvalifiseringskravet.<sup>24</sup> Sivilombudsmannen har i sak 2012/215 uttalt at dette tilsvarer ”avgjørende grunner” som det vises til i rundskriv H-18/90. Om kvalifiseringskravet benytter jeg i det følgende begrepet ”avgjørende grunner”.

Hvorvidt det foreligger avgjørende grunner må avgjøres ut fra en skjønnsmessig vurdering. Som vi så av Rt. 1995 s. 1939 utgjorde naturvern hensyn og hensynet til friluftsiinteresser avgjørende grunner til å tilvise en ny plassering av bolighus i tilknytning til landbrukseiendommen. Om denne interesseavveiningen kommunen kan foreta med hjemmel i § 70 uttalte Høyesterett videre i Rt s.1995. 1939 at: ”Jeg kan da ikke se at fylkesmannen har anvendt plan- og bygningsloven § 70 nr 1 på en uriktig måte. Han har ikke nektet oppført den omsøkte bebyggelse, men han har anvist en alternativ plassering. Han har vurdert ulempene ved en alternativ plassering for byggherren opp mot de foreliggende naturvern- og friluftshensyn.”.

Hvorvidt de ulemper en nabo utsettes for i forbindelse med et tiltak utgjør avgjørende grunner, var til vurdering hos Fylkesmannen i Hordaland i sak 2011/3031. Saken gjaldt oppføring av en tomannsbolig på en boligtomt på Askøy utenfor Bergen. Kommunen hadde ikke gitt klagen oppsettende virkning, slik at tomannsboligen allerede var oppført. Tiltaket medførte at den bakenforliggende nabo, (klager), mistet all utsikt fra hage og oppholdsrom i første etasje, samt fikk en sterk følelse av å være inneklemt og innebygget. Fylkesmannen uttalte: ”På grunn av fasadelengden og plasseringen tar omsøkt bolig all utsikt for klagers oppholdsareal i første etasje og all utsikt fra klagers terrasse på bakkeplan ... Ut fra de faktiske forholdene ... mener Fylkesmannen at det i denne saken foreligger *”tungtveiende hensyn”* ... som gjør at omsøkt plassering av tomannsboligen ikke kan godkjennes” (Min kursivering.)

---

<sup>24</sup> NOU 2005: 12 pkt. 19.2, side 338

## 2.2.6 Nærmere om hva plan- og bygningsmyndighetene kan kreve med hjemmel i pbl. § 29-4.

I saken kom det også frem viktige momenter om hva som nærmere lå i tilvisningshjemmelen i pbl. § 29-4. Det var i ovennevnte sak ikke mulig å tilvise noen alternativ plassering av tiltaket (tomannsboligen) på tomten. Både avstandskrav til naboeiendommer og det offentlige ledningsnett var til hinder for dette. Fylkesmannen ønsket da å gjøre endringer i tiltakets utforming, herunder redusere tiltakets høyde. Om dette uttalte Sivilombudsmannen: "Basert på skjønnsstemaet for pbl. § 29-4 første ledd, må den omsøkte høyden i så fall være svært tyngende for naboen dersom nabohensyn skal være tilstrekkelig tungtveiende for i realiteten å bestemme at bygningen kun skal ha en etasje. Det er ikke åpenbart at tap av hele eller deler av utsikten fra naboeiendommen i seg selv kan være tilstrekkelig. Dette må imidlertid bero på en konkret, skjønnsmessig vurdering."<sup>25</sup>

Fylkesmannen som plan- og bygningsmyndighet ønsket først å endre grunnflateutformingen. Om dette uttalte Sivilombudsmannen: "Det er byggverkets «plassering» og «høyde» som skal godkjennes etter pbl. § 29-4. Endret grunnflateutforming faller etter ordlyden utenfor det bygningsmyndighetene har myndighet til å fastsette etter bestemmelsen. Med endret grunnflateutforming mener jeg her endring av grunnflatens form og/eller størrelse." Sivilombudsmannen uttalte videre: "en skranke for hvor lav høyde bygningsmyndighetene kan angi må være der høyden blir redusert så mye at byggverket ikke lenger kan oppfylle sin funksjon. En slik angivelse om høydereduksjon vil i realiteten være et avslag på byggesøknaden, noe § 29-4 første ledd som kjent ikke hjemler."

Sivilombudsmannen forelå spørsmålet om endring i byggverkets høyde for Kommunal- og regionaldepartementet i forbindelse med saken. Om forholdet uttalte departementet:

«Kommunens fastsetting av høyde kan likevel føre til at antall etasjer må reduseres, da høydebegrensninger på bygningskroppens ytre indirekte vil kunne innvirke på rammene for byggets innvendig areal, etasjeantall og utnyttelse. En slik konsekvens begrenser ikke bruken av hjemmelen. Det avgjørende er om kommunens begrunnelse ligger innenfor de formål som bestemmelsen gjelder.»<sup>26</sup>

Fylkesmannen fant etter dette å kunne foreta endringer i byggverkets høyde for deler av tiltaket. Fylkesmannen vedtok etter dette den 03.07.2014 å godkjenne byggverkets plassering og høydeplassering, men slik at "eksisterende takløsning senkes til oppført etasjeskille for den østlige boenheten". Den ene leiligheten fikk etter dette redusert sitt bruttoareal med

---

<sup>25</sup> Se sak SOMB 2012/215.

<sup>26</sup> Brev til Sivilombudsmannen i sak om oppføring av tomannsbolig av 01.11.2012.

halvparten. Fylkesmannen vedtak ble stadfestet av Kommunal- og regionaldepartementet den 01.10.2013.<sup>27</sup>

### 2.2.7 Er § pbl. 29-4 underlagt kommunens frie skjønn?

Dersom kommunen ikke selv omgjør sitt vedtak, går saken til Fylkesmannen for klagebehandling.<sup>28</sup> Det følger av forvaltningsloven § 34 , annet ledd, at Fylkesmannen skal ”legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn.” Det vil derfor i klagebehandlingen være av interesse om pbl. § 29-4 gir anvisning på et fritt skjønn eller et rettsanvendelses skjønn. Kommunal- og regionaldepartementet har i brev til Sivilombudsmannen av 16.01.2013 uttalt at bestemmelsen gir anvisning på et fritt skjønn. I rundskriv H- 2103 er det gitt retningslinjer for statlig klagebehandling. Om det frie skjønn i plan- og bygningsloven trekkes det frem at: ”Hvilken vekt det lokale selvstyre skal ha i en eventuell overprøving av det frie skjønn, må vurderes i forhold til formålet med den enkelte bestemmelse. Dette kan variere fra bestemmelse til bestemmelse. De grunnleggende nasjonale hensyn bak plan- og bygningsloven er omfattende og varierende, og omfatter f.eks. ... miljøforhold, rettssikkerhet, ... , ivaretagelse av visse hensyn (f.eks. naboforhold), ... Avveiningen må derfor skje konkret i forhold til den enkelte bestemmelse, hvis den først kommer inn.”<sup>29</sup>

Det uttales under punkt 2.3.1, andre avsnitt at: ”Plikten til å "legge vekt på hensynet til kommunalt selvstyre" betyr derimot at klageinstansen, etter at alle elementene i skjønnet er kartlagt og vurdert, må ta stilling til om argumentene som taler for et annet resultat enn det kommunen kom frem til, er tilstrekkelig tungtveiende til å veie opp for hensynet til det kommunale selvstyre.”

I sak om plassering av tomannsbolig Askøy/Bergen kom Fylkesmannen til at ”... ulempene i denne saken uansett er av en slik art at hensynet til det kommunale selvstyret ikke kan tillegges avgjørende vekt.” Det er etter dette nærliggende å konkludere med at Fylkesmannen bør være forsiktig med å tillegge det kommunale selvstyret avgjørende vekt når en nabo blir utsatt for store ulemper som følge av et byggetiltak. Hensynet til naboers rettssikkerhet veier i disse tilfellene tungt.

### 2.2.8 Særlig om privatrettslige forhold

Det følger av pbl. § 21-6 at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av innkommende byggesøknader: ”Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader.” Forbeholdet ”Med mindre annet følger av loven her” er forbeholdt de

---

<sup>27</sup> KRDs brev av 01.10.2013.

<sup>28</sup> Jfr. forvaltningsloven § 28.

<sup>29</sup> Retningslinjer for statlig klagebehandling – forvaltningsloven § 34. Rundskriv H- 2103, punkt 7.4.

tilfeller hvor byggetillatelsen betinger av klarhet i privatrettslig forhold.<sup>30</sup> Hovedregelen er likevel at kommunen ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold som privatrettslige avtaler, servitutter eller rettigheter som bygger på hevd. Bygningsmyndighetene har derfor ikke mulighet til å vurdere hvorvidt omsøkte tiltak er i strid med bestemmelser i naboloven, som regulerer den privatrettslige delen av naboforholdet.

Det følger av § 21-6 annet punktum at ”Dersom det framstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, kan søknaden avvises.” Hvilke privatrettslige rettigheter som kan medføre avvisningsgrunn for forvaltningen sier ikke bestemmelsen noe om. Forarbeidene nevner de helt klare forhold som når det fremstår som klart av tiltakshaver mangler hjemmel til grunnen. Videre trekkes det frem at en byggehindrende servitutt derimot ikke er avvisningsgrunn.<sup>31</sup> Betydningen av avgjørelser i kraft av naboloven er ikke berørt.

Sivilombudsmannen uttalte seg om forholdet i Sivilombudsmannens årsmelding av 1988. A hadde fått byggetillatelse til oppføring av en tomannsbolig. En nabo reiste sak og fikk tiltaket kjent ulovlig etter naboloven § 2. B kjøpte så tomten av A og reduserte så tiltaket i omfang. Den nye søknaden ble avslått av både kommunen og Fylkesmannen. Fylkesmannen tolket dommen slik at bare var vesentlig mindre bygg enn det tidligere prosjekterte som kunne godtas. B mente at bygningsmyndighetene i utgangspunktet var bundet av sin tidligere byggetillatelse som var gitt til A. Om dette forholdet uttalte Sivilombudsmannen: ”Med så vidt betydelige forandringer som det her var tale om, må det være klart nok at byggherren pliktet å sende ny byggesøknad og innstille seg på ny realitetsvurdering i bygningsrådet.” Og videre ” ... at det neppe kan være tvil om at det ved den skjønsmessige vurdering av søknadene måtte være relevant å *trekke inn synspunkter om de reelle forhold som var kommet til uttrykk i den mellomliggende dom.*»<sup>32</sup> (Min kursivering.) Sivilombudsmannen ga her bygningsmyndighetene medhold i at de kunne ta hensyn til momenter som kom til uttrykk i dommen som omhandlet den privatrettslige siden av naboforholdet.

Dersom kommunen registrerer at det er uenighet om de privatrettslige forhold som ligger til grunn for byggesøknaden, men likevel realitetsbehandler søknaden, bør det i tillatelsen understrekes at kommunen kun har behandlet søknaden i medhold av plan- og bygningsloven. Videre bør det fremkomme at tillatelsen ikke tar stilling til de privatrettslige forhold.<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup> Dette kan være krav til adkomstvei etter § 27-4 eller § 29-4 om klarhet i nabogrenser.

<sup>31</sup> Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 322

<sup>32</sup> Se SOMB-1988-61 s. 168

<sup>33</sup> Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 323

## 2.2.9 Oppsummering om nabovernet etter plan- og bygningsloven.

Dersom en naboeiendom blir utsatt for ulemper i forbindelse med et byggetiltak har altså plan- og bygningsmyndighetene kun anledning til å vurdere dette opp mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Som redegjort ovenfor vil en sentral bestemmelse være pbl. § 29-4. Særlig dersom det er tiltakets plassering som medfører ulempene. Andre myndigheter vil kunne gjøre vurderinger etter andre regelverk, men dette faller utenfor min avgrensning.

Lovforarbeider, rundskriv, uttalelser fra Sivilombudsmannen og rettsavgjørelser peker alle i tydelig i retning av at kommunen i visse tilfeller plikter å ta hensyn til naboers interesser. Også i de tilfeller hvor tiltaket er i tråd med plan- og bygningsloven med underliggende bestemmelser, herunder reguleringsplan. Men rettskildene viser at det skal avgjørende grunner til før forvaltningen kan nekte å imøtekomme tiltakshavers ønsker med hjemmel i § 29-4. Dersom det foreligger avgjørende grunner gir likevel ikke dette kommunen rett til å avslå byggesøknaden. Men § 29-4 gir kommunen derimot hjemmel til å tilvise en alternativ plassering av byggverket. I de tilfeller hvor det ikke lar seg gjøre å angi noen alternativ plassering kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette byggverkets høyde slik at tiltakets høyde må reduseres i forhold til tiltakshavers ønsker. Som vi så i sak om plassering av tomannsbolig Askøy/ Bergen, kan dette medføre en ikke ubetydelig reduksjon i tiltakets bruksareal.

## 2.3 Vernet etter naboloven.

### 2.3.1 Innledende om vernet etter naboloven.

Som nevnt under punkt 1.6.5 er det rettslige utgangspunkt at hver og en rår fritt over sin egen eiendom, innenfor de materielle grenser som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov. Naboloven<sup>34</sup> legger i tillegg til de begrensninger som følger av plan- og bygningsloven og annen lovgivning<sup>35</sup> også føringer for hvordan en fast eiendom kan brukes og utnyttes. I motsetning til plan- og bygningsloven er naboloven privatrettslig, og den regulerer direkte de privatrettslige interessene mellom naboer.

### 2.3.2 Historikk

Naboretten er tradisjonelt blitt ansett som en del av den statiske tingsretten og selv om det rettslige utgangspunkt er at hver og en rår fritt over sin egen eiendom, setter hensynet til naboene viktige begrensninger i råderetten.

---

<sup>34</sup> Lov av 16 juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (granneloven).

<sup>35</sup> Se blant annet forurensningsloven, brann- og eksplosjonsvernloven.



Behovet for lovregulering av naboforhold økte med industrialiseringen utover på 1800- tallet. I Rådsegn 2<sup>36</sup> fra sivillovbokutvalget<sup>37</sup> vises det til at gjensidig samhold og samhjelp mellom naboer i det gamle bondesamfunnet var viktig for å få utnyttet eiendomsressursene best mulig. Naboer ble i det gamle bondesamfunnet i stor grad hensyntatt. Med industrialiseringen endret dette seg, og industrien førte med seg alvorlige ulemper man ikke tidligere hadde opplevd. Som et resultat av industrialiseringen materialiserer ulempene seg mellom naboer som en følge av sentralisering og fortetting i kombinasjon med befolkningsvekst. Vi ble stadig flere her til lands, og vi bodde stadig tettere.

Den første naboloven ble vedtatt så tidlig som i 1887<sup>38</sup>. Det fulgte av § 12 granneloven av 1887 at ingen måtte påføre naboer ”usædvanlig eller upaaregnelig ulempe”. Gjeldene nabolov er fra 1961 og bærer ikke preg av å være noe nybrottsarbeid. Den bygger i stor grad på dagjeldende nabolov og prinsipper som var trukket opp i en etter hvert rikholdig rettspraksis.<sup>39</sup>

Av plan- og bygningsloven ser vi at nabointeresser er vernet implisitt gjennom en rekke av bestemmelsene gitt i eller i medhold av loven. Som nevnt verner naboloven, i motsetning til plan- og bygningsloven, direkte om de privatrettslige interesser naboer har i kraft at det å være nabo til tiltaket. I det følgende vil jeg gjennomgå vernet en nabo har etter naboloven når det skal iverksettes bygningsmessige tiltak på naboeiendom. Gjennomgangen tilpasses til de hovedproblemstillinger som reises i denne oppgaven. Dette vil medføre naturlige begrensninger i drøftingen av så vel reglene som rettspraksis.

### 2.3.2.1 Tålegrensen i naboloven § 2

Naboloven § 2 oppstiller grensene for hva som kan regnes for lovlig. Bestemmelsen angir den generelle norm for hva som er tillatt og er basert på en interesseavveining: Naboen må finne seg i en del, men tålegrensen er passert når han påføres en skade eller ulempe som er unødvendig eller urimelig.<sup>40</sup> I Rådsegn 2 er hensynet til nabovennskap og trivsel trukket frem som viktige momenter som taler mot at naboer skal påføres skader eller ulemper i et naboforhold. Videre trekkes det frem at reglene må sees i sammenheng med hensynet til nabovennskapet og god granneskikk.<sup>41</sup> Som jeg skal komme tilbake til kan også en nabos passivitet begrunnes ut i fra hensynet til nabovennskapet.

---

<sup>36</sup> NUT 1957:3 Rådsegn 2 - Om eidegodsretten i grannehøve, s 5.

<sup>37</sup> Sivillovbokutvalget, utvalg oppnevnt ved kgl.res. 10. april 1953 med oppdrag å utarbeide utkast til kodifikasjonslover for tingsretten og panteretten samt utkast til ny lovgivning om odels- og åsetesretten; nedlagt 1999. Kilde; Store norske leksikon v. Thor Falkanger

<sup>38</sup> Granneloven av 27.05.1887.

<sup>39</sup> Se NUT 1957: Rådsegn 2, s. 26-27.

<sup>40</sup> Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, Tingsrett 6. utgave s. 339.

<sup>41</sup> Se NUT 1957: Rådsegn 2, s. 17

Selv om hensynet til god granneskikk tilsier at skade og ulemper på naboeiendommer ikke er av det gode, er det som vi skal se i det følgende, mye som taler for at ulemper må tåles mellom naboer.

### 2.3.3 Hvorfor må ulemper tåles mellom naboer?

Både av hensynet til naboen selv, men også sett fra et overordnet samfunnsmessig perspektiv er det ønskelig å utnytte eiendomsressursene best mulig. Dette medfører at en tiltakshaver ikke kan være avskåret fra all aktivitet som kan medføre ulemper for en nabo. Naboloven setter grenser for hva som er lovlig. Det som må regnes som lovlig er med andre ord det en nabo må tåle av ulemper. Man kan si at de lovlige ulempene er de ulempene som er innenfor den såkalte tålegrensen. Tålegrensen er i Rådsegn 2 og juridisk litteratur ofte begrunnet gjennom hensynet til kompensasjon, godtakelse, prioritet og eiendomsutnyttelse.<sup>42</sup>

#### 2.3.3.1 Kompensasjon

Både natur- og samfunnsgitte forhold medfører at tilgrensende eiendommer normalt ikke vil være helt upåvirket av hverandre. I Rådsegn 2<sup>43</sup> er tålegrensen begrunnet med at naboulemper vil oppstå som følge av det å nyttiggjøre seg av de muligheter en eiendom gir. Og dette gjelder gjensidig mellom naboer. Vi kan tenke oss at A og B eier hver sin ubebygde boligtomt. A bygger ut sin eiendom slik B sin eiendom mister kveldsol. Året etter bygger derimot også B hus. A beholder kveldsolen, men mister til gjengjeld noe av sjøutsikten. Hensynet til kompensasjon tilsier med andre ord at eiendommer vil påvirke hverandre. Og disse ulempene vil i mange tilfeller oppveie hverandre slik at ulempene naboene utsettes for vil gå opp i opp.

#### 2.3.3.2 Godtakelse

Godtakelsesprinsippet har prinsipielt spilt en stor rolle ved vurderingen av tålegrensen etter naboloven. Særlig ved ulempevurderingen som følge av tiltak på naboeiendom. Som tidligere nevnt, legger plan- bygningsloven med underliggende bestemmelser, herunder reguleringsplan, føringer for hvordan en eiendom kan utnyttes. Den som flytter til et sentralt boligområde bestående av store villahager med utbyggingspotensial i henhold til offentligrettslig regulering, bør med tiden regne med å bli utsatt for ulempe som følge av utbygging. Dette blir satt på spissen dersom naboeiendommen er en ubebygget tomt som er regulert til boligformål. Den som kjøper en eiendom bør derfor ta i betraktning at naboeiendommer med tiden vil bli videreutviklet. Godtakelsesprinsippet innebærer at innflytteren aksepterer risikoen for utbygging ved å velge å slå seg ned på stedet. Dersom han ikke ønsker å bo i fortettingsområder burde han valgt et område hvor dette vanskelig kan la seg gjøre.

---

<sup>42</sup> Se blant annet Mons Nygard, Ting og rettar, Bergen 1974, s. 175 flg.

<sup>43</sup> NUT 1957:3 Rådsegn 2 - Om eigeomsretten i grannehøve, s 19.

### 2.3.3.3 Prioritet

Fra andre områder av tingsretten kjenner vi uttrykket ”først i tid, best i rett”. Dette prinsippet er også en del av naboretten og gjenspeiles i prioritets hensynet. Godtakelsessynspunktet og prioritetsprinsippet henger sammen. Hensynet til prioritet tilsier at den som var der først skal få lov til å utnytte eiendommen sin slik han alltid har gjort. Den nabo som flytter til senere må i henhold til godtakelsesprinsippet akseptere tingenes tilstand. Han kom dit sist, og er i utgangspunktet ikke best i rett. I forhold til allerede utførte byggetiltak vil en fortsatt utnyttelse i de fleste tilfeller være selvsagt; den vestenforliggende eiendommen tar kveldsolen og store deler av utsikten. Det har den alltid gjort og det kommer den fortsatt til å gjøre. Som Nygaard uttrykker det i ”Ting og rettar”: ”Planar er lettare å gjera om enn tiltak som alt er sett i verk.”<sup>44</sup> Den som har bosatt seg i et sentrumsnært pressområde bør søke til mer landlige områder hvis utviklingen eller det allerede etablerte ikke kan aksepteres.

### 2.3.3.4 Hensynet til eiendomsutnyttelsen

Det følger av Rådsegn 2 s 17 og 18 at det er viktig å legge rettsreglene ”såleis til rette at eigedomane vert til mest mogleg nytte for eigarane og dermed samfunnet i det heile.”

Ut i fra hensynene til kompensasjon, godtakelse, prioritet og eiendomsutnyttelse ser vi at man i kraft av å være nabo må finne seg i tiltak, både eksisterende og planlagte på naboeiendom, men man må ikke finne seg i alt. Som tidligere nevnt opererer naboloven med en tålegrense mot det ulovlige. Det som overstiger tålegrensen er ulovlig og kan medføre krav på erstatning etter naboloven § 9 eller retting etter § 10. Det vil i det følgende være nyttig å redegjøre for innholdet av tålegrensen, spesielt i vurderingen av de ulemper et byggetiltak vil påføre en naboeiendom.

## 2.3.4 Nærmere om naboloven § 2.

Bestemmelsen i naboloven § 2 lyder:

” Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom. Inn under ulempe går òg at noko må reknast for farleg.”

### 2.3.5 Hva regnes som granneeigedom?

Rådsegn 2 er følgende forståelse av uttrykket granneeigedom lagt til grunn: ”Med granneeigedomar er her meint faste eigedomar som ligg såleis innå eller nær kvarandre at tiltak og tilhøve på ein av dei får fysisk eller kjemisk verknad på ein eller fleire av dei andre - å seia om verknaden er så stor at folk reknar med han i det daglege livet.” Så lenge naboeiendommen blir utsatt for fysisk eller kjemisk påvirkning fra en eiendom vil den med

---

<sup>44</sup> Mons Nygaard, Ting og rettar, Bergen 1974, s. 176.

andre ord kunne være omfattet av bestemmelsen. Nabobegrepet favner etter dette vesentlig videre enn definisjonen i plan- og bygningsloven.<sup>45</sup>

### 2.3.6 Hvem retter bestemmelsen seg mot?

Det er lagt til grunn i juridisk litteratur at den som er vernet av bestemmelsen må ha en tilknytning til eiendommen som utsettes for skade eller ulempe. Det mest naturlige vil nok være at den krenkede er eier av naboeiendommen, men personer som har tilknytning til eiendommen i kraft av å være leietager, fester, servitutthaver o.l vil også være vernet. Forbudet mot å iverksette tiltak som er i strid med tålegrensen vil i all hovedsak rette seg mot en tilsvarende krets av personer. I forhold til de problemstillinger oppgaven reiser vil denne personkretsen tilsvare begrepet tiltakshaver i plan- og bygningsloven.

### 2.3.7 Årsakssammenheng

Nabolooven § 2 gir altså anvisning på to grunnlag for ulovlighet: for det første kan det som er urimelig til skade eller ulempe på naboeiendom være ulovlig. For det andre kan det som er uturvande til skade eller ulempe på naboeiendom være ulovlig. Felles for begge disse grunnlagene er at ingen må "ha, gjera eller setja i verk noko". Begrepene "gjera eller setja" krever at noen foretar en positiv handling, men med uttrykket "ha" rammer også ordlyden de helt passive handlinger som rene naturtilstander.<sup>46</sup> Begrepet "noko" er et svært vidt begrep. Mons Nygard skriver i "Ting og rettar" at det er lite tenkelig at noen tilfeller skulle falle utenfor loven.<sup>47</sup> Ut i fra dette må det være på det rene at bygningsmessige tiltak faller innenfor bestemmelsens ordlyd.

### 2.3.8 Kort om begrepet skade og ulempe. Må det være et økonomisk tap?

#### 2.3.8.1 Skade og ulempe

Med skade siktes det til at tiltakshaver påfører naboeiendommen en fysisk ødeleggelse.<sup>48</sup> Dette kan være riss og sprekker i grunnmuren som følge av sprenging eller at naboens tomt raser ut som følge av utgraving på andre siden av grenselinjen. Skadebegrepet faller derfor normalt utenfor rammen for denne avhandlingen. De konsekvenser jeg sikter til innledningsvis, herunder tap av sol og utsikt eller følelsen av å bli innebygget rammes av ulempebegrepet. Dette følger av Rådsegn 2 som nevner spesielt "skygging inn på granneeigedom og stenging for utsyn."<sup>49</sup>

---

<sup>45</sup> Se blant annet Rt. 2006 s. 486. En rekke eiendommer var definert som naboer til tross for at avstanden til selve flyplassen var relativt stor.

<sup>46</sup> Rådsegn 2 nevner på s. 27 det tilfelle at en nabo lar hagen gro til med frøgress som sprer seg til naboeiendommene.

<sup>47</sup> Mons Nygard, Ting og rettar, 1974, s. 183.

<sup>48</sup> Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, Tingsrett 6. utgave § 31.13.

<sup>49</sup> Rådsegn 2 s. 25.

### 2.3.8.2 Økonomisk tap

Hva gjelder naboens tap er utgangspunktet etter naboloven § 9 at det er det økonomiske tapet som kan kreves erstattet, jfr. passusen i bestemmelsen ”økonomiske tapet nokon lid”. Men det følger av forarbeidene at også ikke økonomisk tap kan gi naboen rettskrav etter § 10.<sup>50</sup> I forhold til oppgavens tematikk vil det nok derimot være sjeldent at tiltak som medfører negative konsekvenser for naboeiendom, som nevnt ovenfor, ikke også vil påføre naboen et økonomisk tap. Det er bare det tapet som overstiger tålegrensen som kan kreves erstattet. De ulemper eller skader som er innenfor tålegrensen er ikke mer enn hva han må finne seg i.

### 2.3.9 Om vilkåret ”uturvande”.

Et bygningsmessig tiltak som er uturvande, kvalifiserer til å være ulovlig etter naboloven, dersom den er til skade eller ulempe for naboeiendommen. Uturvande står ikke nærmere forklart i loven, men det kan legges til grunn at det sikter til det som er unødvendig<sup>51</sup> og like gjerne kunne være unngått.<sup>52</sup> Sivillovbokutvalget deler tilfeller som kan rammes av kvalifiseringskravet uturvande opp i to typetilfeller i Rådsegn 2 s. 187:

- 1) Tiltaket har ikke noe positivt formål for tiltakshaver. Det kan være et resultat av skjikane, men det kan også være et resultat av ren tankeløshet. Dersom en nabo utsettes for skade som følge av dette skal det regnes som uturvande.
- 2) Tiltaket har et positivt formål, men det kunne vært realisert på en annen måte, slik at naboen ville blitt mindre skadelidende, helt eller delvis.

At tiltaket uten positivt formål etter pkt. 1. vil overstige tålegrensen etter naboloven § 2 vil ikke være vanskelig å forstå. Tålegrensen er basert på en interesseavveining mellom tiltakshavers nytte av tiltaket og naboens ulempe. Dersom tiltaket har en fraværende nytteverdi for tiltakshaver, vil tålegrensen være overtrådt dersom naboen utsettes for skade eller ulempe. At tiltak er uten positivt formål er ikke særlig praktisk, men hevet over enhver tvil er at skade og ulemper som iverksettes i ren sjikanehensikt rammes av bestemmelsen.<sup>53</sup> Det kan derimot være vanskelig å bevise at tiltak som er betinget av byggetillatelse i medhold av plan- og bygningsloven er ønskelig ut i fra ren sjikanehensikt. Men i enkelte naboforhold kan vennskapet være en saga blott. Det er da ikke vanskelig å tenke seg at tiltakshaver ønsker å påføre naboen sol- og utsiktstap som følge av tiltaket. Man kan si at tiltaket har en ”iboende” sjikanehensikt fra tiltakshavers side. Denne kan tenkes kombinert med at tiltaket for så vidt har en nyttefunksjon for tiltakshaver. Uansett kan disse tilfellene klart rammes av forbudet etter naboloven § 2.

---

<sup>50</sup> Se Ot. Prp. nr. 24 (1960- 1961) s. 21.

<sup>51</sup> Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, Tingsrett 6. utgave § 31.2.

<sup>52</sup> Mons Nygard, Ting og rettar, 1974, s. 187.

<sup>53</sup> Mons Nygard, Ting og rettar, 1974, s. 186

Mer praktisk er tiltak som har et positivt formål, jfr pkt. 2. Tiltak som har et positivt formål for tiltakshaver, kan regnes for uturvande, dersom den er til skade eller ulempe for naboeiendom. Forutsetningen er at det kunne vært unngått ved en alternativ plassering eller utforming. Tiltakshavers plikt er likevel begrenset. Det følger av naboloven § 2 annet ledd at det i vurderingen om noe er uturvande skal legges vekt på hva som er teknisk og økonomisk mulig for å hindre skaden eller ulempen. Vi faller altså her ned på en rimelighetsvurdering, hva kan det rimeligvis og fornuftigvis forlanges?<sup>54</sup> Hvorvidt et byggetiltak var uturvande, og om det var teknisk og økonomisk mulig å forhindre det, ble vektlagt i RG 1984 s. 394.

I RG 1983 s. 394 (Matzow) påberopte en nabo seg naboloven § 2 og påsto at det nyoppførte nabohuset var uturvande til skade og ulempe. A hadde bygget en 1,5 bolig foran B sin tomt. Huset var 16 meter langt og medførte at B fikk sin tidligere utsikt fullstendig ødelagt av A sin store takflate. Lagmannsretten bemerker; ”Mønet raker over horisonten, og det er ingen utsikt igjen på sidene av taket. Etter rettens mening kunne det neppe ha blitt bygget på en mer ødeleggende måte for utsynet fra Matzows' eiendom.” Lagmannsretten legger videre til grunn at tiltakshaver, uten noe særlige økonomiske utgifter, kunne valgt en annen hustype og en annen plassering som ville spart B for det massive utsiktstapet; ”De to andre hus som ble oppført av Agedahl og Crawford på tomtene nedenfor [A]<sup>55</sup> er bygget i én etasje med utsprengt kjeller og underetasje. Haug [A]<sup>56</sup> kunne uten større problem ha bygget på lignende måte.” Lagmannsretten kommer så til at ”Haug ved sin husbygging unødvendig har påført Matzows' eiendom en ulempe.”

Den kostnaden tiltakshaver må bære ved å endre ønsket plassering og/ eller utforming må være forholdsmessig i forhold til den avbøtingen av skade eller ulempe den medfører i forhold til naboeiendommen. Dersom det ikke foreligger noen alternativer til plassering eller utforming vil resultatet være at den omsøkte plassering eller utforming normalt ikke er uturvande.

### 2.3.10 Om kvalifiseringskravet ”urimelig”.

Jeg har nå redegjort for kvalifiseringskravet uturvande. Praktisk viktigst er imidlertid vilkåret urimelig til skade eller ulempe. Om urimelighetskriteriet følger det av Rådsegn 2 s. 26 at ”Kva som er urimelig, er det visseleg uråd å seia noko ålment avgjerande om. Det rettar seg etter tilhøva i kvart einskilt tilfelle og er tøyleg til baa sider.” Dette er også gjeldende rett og er blant annet lagt til grunn i Rt. 1974 s. 524; ”Jeg finner det her riktig å presisere at det må avgjøres for hver enkelt eiendom - på grunnlag av dens særlige forhold, herunder

---

<sup>54</sup> Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, Tingsrett 6. utgave s. 344.

<sup>55</sup> (Min tilføyelse)

<sup>56</sup> (Min tilføyelse)

tidsprioriteten eller venteligheten for den enkelte eier - hvor tålegrensen skal legges.”<sup>57</sup> Dette utgangspunktet er understreket av Høyesterett i en rekke senere dommer. Se blant annet Rt 2006 s. 486 (Gardermoen).

Hvorvidt et tiltak overgår tålegrensen i naboloven § 2 bestemmes etter dette ut i fra en skjønnsmessig helhetsvurdering. Lovgiver har gjennom annet og tredje ledd i § 2 gitt retningslinjer for hva det skal legges vekt på i urimelighetsvurderingen. Retningslinjene i annet ledd gjelder i utgangspunktet for både uturvande- og urimelighetsvurderingen. Det er likevel antatt i rettspraksis at hva som er teknisk og økonomisk mulig, først og fremst får betydning i forhold til kriteriet unødvendig.<sup>58</sup> Retningslinjene etter tredje ledd gjelder, i motsetning til annet ledd, kun ved vurderingen av kvalifiseringskravet urimelig. Det følger av tredje ledd at; ”I avgjerda om noko er urimeleg, skal det vidare leggjast vekt på om det er venteleg etter tilhøva på staden og om det er verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader.”

Når man supplerer hovedregelen i første ledd med retningslinjene i tredje ledd, skal det i urimelighetsvurderingen legges vekt på hvorvidt det urimelige er ventelig, eller verre enn det som pleier å følge av vanlige bruks- eller driftsmåter på slike plasser. Tiltak som er ventelige og som ikke er verre enn vanlig vil etter dette som hovedregel være lovlige.<sup>59</sup> Er ikke tiltaket ventelig eller verre enn vanlig er det derimot ingen automatikk at tålegrensen vil være overskredet. Lovligheten avgjøres da på bakgrunn av en interesseavveining mellom tiltakshavers nytte av tiltaket og den skaden eller ulempen naboen påføres. I Rådsegn 2 uttrykkes dette på følgende måte: ”ugagnet for tolaren aldri må vera større enn gagnet for valdaren. Er ugagnet alt i alt større enn gagnet, er tiltaket i seg sjølv skadeleg...” Som vi skal se vil en byggetillatelse veie tungt i favør av tiltakshaver ved denne interesseavveiningen.

### 2.3.11 Om ventelighetskriteriet

Etter retningslinjene i tredje ledd skal det legges vekt på om ulempene eller skaden en nabo utsettes for er ventelige. Hvordan ventelighetskriteriet skal vurderes er gjenstand for en objektiv vurdering som må bedømmes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dette følger av Rt. 1973 s. 1193 (Bodø flyplass). Her uttalte Høyesterett om ventelighetskriteriet på s. 1201: ”Vurderingen av ventelighets- kriteriet må skje ut i fra en objektiv bedømmelse av situasjonen på den tid vedkommende huseier etablerte seg i området. Det er ikke huseierens subjektive forestillinger om hvorledes utviklingen ville bli som skal legges til grunn.”

---

<sup>57</sup> Rt. 1974 s. 524, førstvoterende s. 531.

<sup>58</sup> Se RG 1999 s. 984.

<sup>59</sup> Se Rt 2006 s. 486 (Gardermoen) uttalelse under premiss 95.

Men hva skal regnes som ventelig? Mons Nygard legger til grunn i Ting og rettar at ”Det som er truleg, eller etter måten sannsynleg, vil koma til å skje, er venteleg.”<sup>60</sup> I lovforarbeiene, Rådsegn 2, fremkommer det at formuleringen ventelig er valgt fremfor påregnelig for å ha et mer begrenset innhold. Disse synspunkt har også Høyesterett lagt til grunn i Rt. 2006 s. 486 (Gardermoen), se avsnitt 62.

#### 2.3.11.1 Særlig om ”tilhøva på staden”.

Det er det som er ventelig etter forholdene på stedet som skal legges til grunn, jfr lovteksten formulering ”tilhøva på staden”. Mons Nygard forstår dette som at det skal legges til grunn et normalmål etter forholdet på stedet.<sup>61</sup> I forhold til oppgavens tematikk blir spørsmålet da hvorvidt de byggetiltak som ønskes igangsatt er ventelige etter ”tilhøva på stedet”. Etter min mening har Falkanger en fin tilnærming til spørsmålet: ”Hva vil en fornuftig person kunne forestille seg idet han etablerer seg?”<sup>62</sup>

I hoveddelen vil disse spørsmålene bli nærmere vurdert. Men ut ifra det som allerede nå er sagt er det klart at det dersom det foreligger en gyldig vedtatt reguleringsplan på etableringstidspunktet skal det mye til at tiltak som utføres i samsvar med denne ikke ventelige.

#### 2.3.12 Er tiltaket det verre enn vanlig, jfr. § 2 tredje ledd i.f ?

Under dette vurderingskriterium skal det sees hen til hva som er vanlig i for eksempel et villastrøk. Hva som er vanlig kan ikke fastlegges en gang for alle. Avgjørende blir situasjonen til enhver tid.<sup>63</sup> Det vil med andre ord si at en utbyggingsutvikling som tidligere ikke var vanlig kan bli normalisert i kraft av samfunnsutviklingen, herunder sentralisering og fortetting.

Frem til 1989 var tredje ledd i § 2, daværende andre ledd, utformet på følgende måte: ”Er det ikkje verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader, skal det ikkje reknast for urimelig”. Etter lovendringen i 1989 ble det tilført et fjerde ledd som medfører at selv om det er ventelig og urimelig etter tredje kan det regnes som urimelig på visse vilkår. Denne unntaksbestemmelsen er spesielt knyttet opp til forurensningsproblematikk, jfr. blant annet uttalelser i Rt. 2004 s. 992.<sup>64</sup> Bestemmelsen faller

---

<sup>60</sup> Mons Nygard, Ting og rettar, 1974, s. 194.

<sup>61</sup> Mons Nygard, Ting og rettar, 1974, s. 195

<sup>62</sup> Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, Tingsrett 6. utgave s. 361.

<sup>63</sup> Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, Tingsrett 6. utgave s. 347.

<sup>64</sup> Se Rt 2004 s. 992, premiss 36 . Høyesterett uttaler at ”Bestemmelsen i § 2 fjerde ledd representerer en sikkerhetsventil som «kan tre i funksjon der økede forurensninger medfører en utpreget skjev fordeling av skader og ulemper slik at en begrenset krets av skadelidte må bære vesentlige ulemper av en virksomhet som et stort flertall har nytte og glede av». Høyesterett viser her til Ot.prp.nr.33 (1988-1989) s. 41.



således utenfor rammen for min avhandling og det avgrenses derfor i det følgende mot fjerde ledd i § 2.

### 2.3.13 Kort om nabovarsel etter naboloven samt naboskjønn

#### 2.3.13.1 Nabovarsel

I likhet med plan- og bygningsloven inneholder også naboloven bestemmelser om nabovarsel.<sup>65</sup> Etter § 6 skal varsel gis dersom tiltak som iverksettes kan medføre skade eller ulempe på naboeiendom. Ettersom det er benyttet ordet kan betyr det at det skal varsles også i de tilfeller hvor det er mindre sannsynlig at det skal inntreffe skade eller ulempe. I forhold til bygningsmessige tiltak er det lagt til grunn at nabovarsling etter naboloven vil være overflødig der hvor nabovarsling har funnet sted i byggesaken. Dette ble blant annet lagt til grunn i Rt 1997 s. 1415 på side 1417: ”Det kan derfor i utgangspunktet ikke være noe til hinder for at et varsel etter plan- og bygningsloven også må anses som et varsel etter naboloven. Det avgjørende må være om varselet etter plan- og bygningsloven har et slikt innhold at det også ivaretar de bærende hensyn som ligger bak varslingskravet i naboloven...”

Det er likevel verdt å merke seg at etter pbl. § 21-3 er det kun direkte tilgrensende naboer og gjenboere<sup>66</sup> som skal varsles. Varslingsplikten etter naboloven kan derfor i visse tilfeller gå lenger enn varsel etter pbl. § 21-3. Særlig dersom det er usikkerhet om en eiendom kan bli utsatt for skade eller ulempe som følge av tiltaket, og det ikke er nabo i plan- og bygningslovens forstand. Vi kan for eksempel tenke oss to eiendommer med et mellomliggende friområde. I forhold til pbl. § 21-3 er disse eiendommene verken naboer eller gjenboere. Det er likevel ikke vanskelig å tenke seg at disse kan påvirke hverandre stort, særlig i forhold til utsiktsforhold.

#### 2.3.13.2 Naboskjønn

Etter § 7 kan de involverte parter kreve at det blir avholdt naboskjønn. Dette gjøres i den hensikt å klarlegge rettstilstanden mellom partene før tiltak igangsettes. Dersom skjønnet kommer til at tiltaket er i strid med loven, skal det settes forbud, jfr § 7, annet ledd. Dersom skjønnet i motsatt fall kommer til at tiltaket er i samsvar med naboloven, vil det påvirke retten for den tapende nabo til å kreve erstatning eller retting etter lovens §§ 9 og 10. Dersom det i byggesaken er uklart om naboeiendom vil bli utsatt for skade eller ulempe som overstiger tålegrensen etter naboloven, kan det være prosessbesparende å få avklart dette på forhånd gjennom naboskjønn.

---

<sup>65</sup> Se pbl. § 21-3

<sup>66</sup> Gjenboere er grunneiere/festere på den andre siden av gaten, men som ikke behøver å grense til søkerens eiendom, se NOU 2005: 12 s. 499.

### 2.3.14 Virkningen av at tiltaket er ulovlig etter naboloven § 2.

Dersom retten kommer til at tiltaket er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe i forhold til naboeiendommen er hovedregelen at naboen har krav på retting i medhold av naboloven § 10. I dette ligger det at naboen har krav på at det ulovlige forholdet skal opphøre. For tiltakshaveren innebærer dette at han må redusere tiltaket i omfang på en slik måte at det er innenfor tålegrensen. I verste fall for tiltakshaver vil ikke tiltaket være innenfor tålegrensen før det er revet. I mange tilfeller vil en reduksjon av tiltakets størrelse likevel være tilstrekkelig, ved for eksempel en reduksjon av takhøyden.

Når det er snakk om tiltak av en viss størrelse, som bolighus og garasjer, vil det i mange tilfeller være snakk om store verdier. Bestemmelsen inneholder i disse tilfeller en viktig unntaksregel fra retting; unntaksregelen gir anvisning på en interesseavveining fra domstolenes side. Det utlegget og tapet tiltakshaveren har ved å foreta en retting av tiltaket skal veies opp mot den fordel naboen har ved retting,<sup>67</sup> såfremt ikke ”eigaren av byggverket til last.” Se naboloven § 10, annet ledd. Den skadelidende nabo vil da kunne ha krav på erstatning i medhold av naboloven § 9. Se her den viktige begrensningen i bestemmelsens tredje ledd om at erstatningen kan falle bort eller reduseres i den grad han etter god granneskikk burde sagt i fra tidligere. Her ser vi et direkte utslag av hensynet til nabovennskapet i loven slik det er uttrykt i Rådsegn 2, jfr. ovenfor.

### 2.3.15 Oppsummering

Jeg har nå gjennomgått nabovernet etter naboloven. Som vi kan se griper vurderingene etter plan- og bygningsloven og naboloven i stor grad over i hverandre. Men i kraft av at plan- og bygningsloven er en ”ja-lov” hvor tiltakshavers ønsker i utgangspunktet skal imøtekommes med mindre loven er til hinder, ser vi at fokuset i naboloven flyttes over til begge partene. I naboloven er det de privatrettslige interessene som står i fokus. Når det blir reist sak i medhold av naboloven er dette ofte foranlediget av en gyldig byggetillatelse. I det følgende skal blikket løftes og vi skal se hvordan denne byggetillatelsen påvirker retten i sin vurdering av hvorvidt tiltaket er urimelig eller uturvande til skade eller ulempe for naboeiendom.

## **3 Betydningen av at det foreligger en offentlig byggetillatelse ved tålegrensevurderingen**

I det følgende skal jeg drøfte virkningen av en gyldig byggetillatelse når tiltaket vurderes etter tålegrensen i naboloven § 2. Når en byggetillatelse foreligger, har kommunen gjennomgått søknaden og funnet den i samsvar med bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven. En tillatelse til tiltak stifter en rettighet for tiltakshaver til å bygge i samsvar

---

<sup>67</sup> Se Falkanger, Tingsrett 6. utg s. 377

med hva kommunen har godkjent i tillatelsen. Men en gyldig byggetillatelse avskjærer ikke naboer fra å prøve saken rettslig i kraft av naboloven, dette kommer jeg tilbake til nedenfor. Som jeg har redegjort for ovenfor er naboloven og plan- og bygningsloven et tosporet regelsett som løper parallelt. Men hvilken betydning har det at det foreligger en gyldig byggetillatelse og hvor stor vekt skal byggetillatelsen tillegges?

Det foreligger etter hvert en svært rikholdig rettspraksis som tar opp betydningen av offentlige byggetillatelser ved tålegrensevurderingen. Som det vil fremkomme i det følgende refererer denne rettspraksisen seg for det meste til lagmannsrettspraksis. Svært få saker har sluppet gjennom til behandling hos Høyesterett. Årsakene til dette er nok sammensatte, men en medvirkende faktor er nok at Høyesterett er tilbakeholden med å overprøve de skjønsmessige vurderinger som underrettene har foretatt i forbindelse med tålegrensevurderingen.

### 3.1.1 Utgangspunktet

At en gyldig byggetillatelse ikke avskjærer prøving etter naboloven har tidvis vært diskutert i det juridiske miljø.<sup>68</sup> Utgangspunktet etter gjeldende rett i dag er at en byggetillatelse ikke avskjærer rettslig prøving etter naboloven. Dette følger av Rt. 1974 s. 122. Her uttalte Høyesterett på s. 128 : ”Ved bedømmelsen av den foreliggende sak finner jeg ikke å kunne gå ut fra at bestemmelser i en byggetillatelse som er gitt i henhold til en stadfestet reguleringsplan, uten videre går foran grannelovens bestemmelse. Jeg finner det klart at så ikke er tilfelle når det gjelder grannelovens § 2.” Dette utgangspunktet er understreket i rettspraksis ved en rekke senere avgjørelser, som jeg skal komme tilbake til.

En byggetillatelse er et enkeltvedtak som i utgangspunktet blir fattet av kommunen, jfr. pbl. § 21-4. Som vi skal se av rettspraksis er det en rekke forhold ved byggetillatelsen som kan influere dens betydning i forhold til tålegrensen i naboloven. I forhold til oppgavens hovedtema skal jeg nå redegjøre for hva disse forholdene går ut på og videre hvilken betydning det kan ha for tålegrensevurderingen.

### 3.1.2 Byggetillatelsen er betinget av dispensasjon.

Dersom kommunen gjennom byggetillatelsen har valgt å dispensere fra regelverket, vil betydningen av tillatelsen ved vurderingen av tålegrensen kunne stille seg annerledes. Særlig dersom bestemmelsen det blir dispensert fra medfører at hensynet til naboene blir svekket. I dette avsnittet vil jeg redegjøre for virkningen av arealplanen ved vurderingen av tålegrensen når tiltaket i utgangspunktet er i strid med planen.

---

<sup>68</sup> Se diskusjon mellom Audvar Os (Lov og Rett 1976 s. 234) og Carl August Fleischer (Lov og Rett 1976 s. 465).

Utgangspunktet er at plan- og bygningsmyndighetene skal avslå en søknad som er i strid med plan- og bygningsloven eller bestemmelser gitt i medhold av denne. Dette er likevel ikke mer enn et utgangspunkt. Det følger av pbl. § 19-2, jfr. § 19-4 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det betyr at selv om tiltaket er i strid med for eksempel planformålet, kan kommunen likevel velge å gi tillatelse til tiltak gjennom et dispensasjonsvedtak. Muligheten for kommunen til å gi dispensasjon fra loven er i midlertidig begrenset, dette følger av pbl. § 19-2, annet ledd. Her må to kumulative vilkår være oppfylt dersom kommunen skal kunne ha mulighet til å kunne dispensere fra bestemmelsene.

For det første kan ikke hensynene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. I teorien setter disse vilkårene sterke materielle skranker for plan- og bygningsmyndighetenes mulighet til å dispensere fra loven. Det var med denne bestemmelsen også et klart ønske fra lovgivers side ment å begrense dispensasjonsadgangen i forhold til den tidligere plan- og bygningsloven.<sup>69</sup> Det kan likevel påstås at kommunenes dispensasjonsvedtak i mange tilfeller kan bygge på en feil fortolkning av lovverket, ofte i kombinasjon med at vedtaket er dårlig begrunnet. Myndigheten til å gi dispensasjon ligger til kommunestyret.<sup>70</sup> Kommunestyret har etter § 23 i kommuneloven hjemmel til å delegere dispensasjonsmyndigheten til andre folkevalgte organ<sup>71</sup> og det er også det normale at dette gjøres. I saker som ikke er av prinsipiell betydning er det også vanlig at myndigheten er delegert til administrasjonen ved administrasjonssjefen (rådmannen). Administrasjonssjefen kan igjen delegere myndigheten videre til bygningssjefen<sup>72</sup> eller videre til den enkelte saksbehandler. Hvordan kommunen har organisert byggesaksbehandlingen vil i det hele tatt variere fra kommune til kommune.

### 3.1.2.1 Dispensasjonsvedtaket er fattet administrasjonen.

Dersom dispensasjonsvedtaket er fattet administrativt betyr det at forholdet er avgjort av bygningssjefen. I mindre kommuner er det heller ikke uvanlig at vedtaket har blitt fattet av den enkelte saksbehandler. I utgangspunktet stilles det krav til at den enkelte saksbehandleren har inngående kjennskap til plan- og bygningsloven. Likevel kan det ikke utelukkes at saksbehandlingen i stor grad kan bære preg av å være farget av den enkelte saksbehandlers subjektive mening, og ikke ut i fra den objektive vurderingen som skal gjøres i medhold av

---

<sup>69</sup> Plan- og bygningsloven av 14.06.1985 nr. 77.

<sup>70</sup> Se lov av 25 sep. 1992 nr. 197 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven). S

<sup>71</sup> I byggesaker er det vanlig med utvalg som bygningsråd, planutvalg, formannskap.

<sup>72</sup> Den som har det faglige ansvaret for byggesaker. Mange kommuner opererer i dag med andre begreper som enhetsleder, fagsjef, områdeleder etc.

plan- og bygningsloven. Saksbehandlingen kan også bære preg av ”overeffektivitet” som følge av ressursmangel på personalsiden.

### 3.1.2.2 Dispensasjonsvedtaket er fattet av et folkevalgt organ

Dersom en dispensasjonsvedtak er fattet av et folkevalgte organ,<sup>73</sup> må det legges til grunn at det ikke stilles krav til kompetanse verken juridisk eller av annen faglig art til representantene. Et vedtak fattet av et folkevalgt organ kan i tillegg være fattet i strid med administrasjonens innstilling. Det er derfor ingen garanti for at et kommunestyre vedtak ikke er beheftet med feil, både materielt og prosessuelt. En byggetillatelse er et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningsloven § 28. Dersom vedtaket ikke blir påklaget i tide, vil vedtaket normalt sett være bindende for forvaltningen og den som får rettigheter i kraft av vedtaket.<sup>74</sup> Ikke sjeldent blir byggetiltak først angrepet når naboene får oppleve at tiltaket materialiserer seg. Da vil ofte den retten man har til å klage i medhold av plan- og bygningsloven, jfr. forvaltningsloven, for lengst være utløpt.

Dersom kommunen velger å dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven gjennom en byggetillatelse, vil dette kunne ha betydning for hvilken vekt byggetillatelsen har for tålegrensevurderingen. Dersom hensynet til naboene blir tilsidesatt gjennom dispensasjonen, bør det legges mindre vekt på tillatelsen i forhold til tålegrensevurderingen. Spesielt dersom det dispenseres fra bestemmelser som direkte knytter seg til å verne om naboers interesser. Som det er redegjort for under avsnitt 1.5.1.3, knytter en rekke bestemmelser seg i plan- og bygningsloven til hensynet til naboene. Nabohensynet kan også komme til uttrykk gjennom arealplaner. Reguleringsplaner kan inneholde en rekke bestemmelser som møne/gesimshøyde, høydeplassing, møneretninger, utnyttelsesgrad, takvinkel, fargevalg, materialvalg osv. Alt dette er bestemmelser som i stor grad ivaretar naboers interesser i form av at de hindrer høy og dominerende bebyggelse og sikrer et enhetlig arkitektonisk uttrykk. Dersom det er dispensert fra bestemmelser i reguleringsplanen som ivaretar naboers interesser, vil det være nærliggende å legge mindre vekt på byggetillatelsen ved vurderingen av tålegrensen i naboloven § 2.

Et slikt tilfelle var oppe i RG 1987 s. 88. (Kong Inges gt.) I et område med store villahager utbygget rett før annen verdenskrig hadde en rekke av eiendommene blitt fradelt og utbygget. En nabo fikk prøvet lovligheten av en byggetillatelse etter naboloven. Det var på det rene at de bestemmelser kommunen hadde dispensert fra, indirekte vernet om naboens interesser. Kommunen hadde blant annet dispensert fra byggegrensen mot nabo slik at avstanden mellom bygningene kom nærmere hverandre enn 8 meter. Retten uttalte her: ”Et hus som det Bergheim har fått godkjent, vil på grunn av sin størrelse, plassering på tomten og med sin utnyttelsesgrad stå i sterk kontrast til strøket forøvrig og vil påføre de øvrige naboer ulemper

<sup>73</sup> Kommuneloven § 6.

<sup>74</sup> I byggesaker vil dette normalt sett være tiltakshaver.

som klart går ut over hva som var ventelig og som de behøver å finne seg i. Lagmannsretten minner om at det var *nødvendig med flere dispensasjoner for å få plassert huset slik det er godkjent.*” (Min kursivering.) Retten la til grunn at tiltaket som det var omsøkt var utenfor det som var ventelig, og at det var unødvendig med en slik utforming som omsøkt.<sup>75</sup>

Et annet eksempel er RG 1979 s.1021 (Are Frodes vei). Plan og bygningsmyndighetene gjorde unntak fra stadfestet reguleringsplan, slik at tiltakshaver fikk tillatelse til å oppføre en garasje i strid med reguleringsbestemmelsene. Plasseringen påførte en nabo ulemper i form av tap av sol og utsikt. Ulempene ville i stor grad vært unngått dersom det var bygget i samsvar med reguleringsplanen. Om dette uttaler retten: ”Retten finner det imidlertid sannsynlig at også Olsen (tiltakshaver)<sup>76</sup> ville ha fått mindre ulemper ved den opprinnelige plassering av garasjen enn slik han nå har valgt å sette den.” Retten kom etter dette til at garasjens plassering oversteg tålegrensen etter naboloven § 2, og således var ulovlig.

I forhold til tålegrensevurderingen vil det vesentlige være hvilke forhold det dispenseres fra i byggetillatelsen. Etter min mening må det legges liten vekt på dispensasjonsvedtaket dersom det er dispensert fra forhold som ikke er relevante i forhold til tålegrensevurderingen. Eksempler på dette kan være at det er dispensert fra bestemmelser gitt i byggteknisk forskrift (p.t TEK10).<sup>77</sup> I motsatt fall bør retten være kritiske til et dispensasjonsvedtak dersom vedtaket direkte tilsidesetter naboens interesser.

### 3.1.3 Byggetillatelsen er opprettholdt av Fylkesmannen.

Som jeg har redegjort for ovenfor kan en byggetillatelse være fattet på ulike nivåer i forvaltningen. Uansett om en byggetillatelse er fattet hos den enkelte saksbehandler eller i et politisk utvalg er det ingen sikkerhet for at tillatelsen ikke er feilfri. Både feil av prosessuell<sup>78</sup> og materiell art kan medføre at hensynet til naboene ikke har blitt godt nok ivaretatt under saksbehandlingen. Dersom byggetillatelsen er fattet hos kommunen som ”første instans” , trenger ikke betydningen av den nødvendigvis være avgjørende i forhold til de vurderingene som skal gjøres i medhold av naboloven.

Dersom en byggetillatelse blir påklaget av en av partene, og kommunen ikke omgjør sitt tidligere vedtak, skal saken oversendes Fylkesmannen til avgjørelse. Fylkesmannen er statens representant i fylket og har ansvar for å følge opp vedtak, mål og retningslinjer fra Stortinget

---

<sup>75</sup> Tiltakshaver hadde spesielle behov, men retten var likevel ”...av den oppfatning at Bergheims tomt gir gode muligheter for oppføring av et bygg som kan være tjenlig for ham i hans situasjon.” se. S 94.

<sup>76</sup> Min tilføyelse.

<sup>77</sup> Forskrift om krav til tekniske krav til byggverk, ikraftredelse 01.07.2010.

<sup>78</sup> Prosessuelle feil etter plan- og bygningsloven kan være typisk manglende opplysninger i nabovarslet.

og regjeringen. Fylkesmannen kontrollerer også kommunenes virksomhet og er klageinstans for mange kommunale vedtak, herunder kommunenes vedtak i byggesaker.<sup>79</sup>

Fylkesmannen skal i medhold av forvaltningsloven §34 annet ledd prøve alle sider av saken, samt ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannens juridiske avdeling forutsettes å ha en bred kompetanse innenfor plan- og bygningsrett. Dersom Fylkesmannen har foretatt en grundig vurdering av innkommende klager og funnet tiltaket i samsvar med plan- og bygningsloven kan dette være et sterkt moment i retning av at tiltaket verken er urimelig eller unødvendig etter naboloven. Tvert i mot kan dette være et viktig moment i vurderingen av hvorvidt tiltaket er å anse som ventelig og hvorvidt det er sedvanlig (verre enn vanlig).

Dersom fylkesmannen har opprettholdt byggetillatelsen etter klage fra nabo, har retten ilagt dette stor betydning i forhold til tålegrensevurderingen. Som vi skal se nedenfor har retten lagt til grunn at vurderingene som gjøres etter nabolov og bygningslov er såpass sammenfallende at bygningsmyndighetene indirekte tar stilling til tålegrensen ved sin vurdering. Dette synspunktet følger av blant annet LA-2011-20446 (Langesundfjorden). Her uttalte lagmannsretten at: ”Som nevnt innledningsvis har både kommunen og fylkesmannen behandlet de ankende parters klage om at boligen ville ta fra dem utsikt. De nevnte organer har følgelig *indirekte vært av den oppfatning at boligen ikke urimelig eller unødig er til skade eller ulempe for de ankende parter etter naboloven § 2.*” (Min kursivering.)

Om betydning av at det foreligger kommunal byggetillatelse som er opprettholdt av fylkesmannen uttaler retten at” Når det foreligger kommunal godkjennelse, som etter klage opprettholdes av fylkesmannen, skal det etter rettspraksis mye til før naboloven § 2 kan anses overskredet”. RG 2004 s. 1014 (Kirkebakken 1 og 3) gir uttrykk for det samme synspunktet. Om fylkesmannens behandling av byggesaken i LB 2004- 17229, uttalte retten at: ”Når det spesielt gjelder klagesaksbehandlingen hos fylkesmannen vises til den *utførlige gjengivelsen av de ankende parters anførsler* i byggesaksklagen og til fylkesmannens senere *grundige avveining av de kryssende hensyn i saken.*” (Min kursivering.)

Selv om en byggetillatelse som er opprettholdt av fylkesmannen veier tungt ved vurderingen av tålegrensen, har ikke dette alltid vært avgjørende. Et eksempel i motsatt retning er den tidligere nevnte dommen RG-1979-1021 (Are Frodes vei). Byggetillatelsen var her stadfestet av fylkesmannen, men retten la ikke vekt på byggetillatelsen til tross for stadfestelsen. Retten fant at garasjens plassering var unødvendig og dermed ulovlig etter naboloven § 2. Retten la

---

<sup>79</sup> Kilde; fylkesmannen.no. Under ”Om fylkesmannen”.

til grunn at tiltakshaver kunne bygget i samsvar med den stadfestede reguleringsplan, og på den måten unngått å påføre naboen de ulemper den oppførte garasjen medførte.<sup>80</sup>

Rettspraksis peker likevel etter dette klart i retning av det skal mye til før en byggetillatelse som etter klage er opprettholdt av fylkesmannen vil være i strid med tålegrensen i naboloven § 2. Dette understreker at den juridiske kompetansen og vurderingsevnen til fylkesmannen ilegges stor vekt av retten. Det er grunn til å tro at majoriteten av de saker fylkesmannen har til behandling ikke blir gjenstand for en rettsak mellom naboene. Fylkesmannen er derfor et viktig rettsikkerhetsorgan for naboen i byggesaken. Jeg vil avslutningsvis i dette avsnittet igjen referere til tomannsboligen over to etasjer som ble oppført på Askøy utenfor Bergen. Her besluttet fylkesmannen i Hordaland at tiltakshaver måtte rive annen etasjen i den ene delen av den vertikaldelte tomannsboligen grunnet tap av sol og utsikt, samt følelsen av innebygging for naboen. Beslutningen ble siden opprettholdt av departementet.<sup>81</sup> Det er etter min mening neppe tvilsomt at retten ville komme til et liknende konklusjon dersom tiltaket hadde blitt vurdert etter tålegrensen i naboloven § 2. I den forstand fungerer også fylkesmannen som en viktig avlaster for rettssystemet.

#### 3.1.4 Betydningen av at området er regulert.

Dersom tiltaket ligger i et regulert område kan dette influere tålegrensevurderingen på forskjellig vis. Oppgaven er avgrenset til å omhandle tiltak i boligområder. Som vi har sett av rettspraksis ovenfor, er det vanlig at det foreligger en reguleringsplan som regulerer hvordan eiendommen kan utnyttes. En reguleringsplan kan først og fremst få betydning for venteligheten av tiltaket. Hensynet til godtakelse peker også i denne retning, jfr. ovenfor. Den som flytter til et område, bør etter omstendighetene sette seg inn i gjeldende planer for området. En gyldig vedtatt arealplan eller reguleringsplan kan gi mye informasjon i forhold til om det er påregnelig at eiendommer med tiden kan bli fradelt osv. I forhold til eventuell fremtidig bebyggelse kan høydebestemmelser, utforming og plassering være gitt i stadfestet reguleringsplan.

Betydningen av at det foreligger en offentlig reguleringsplan ble vurdert i forarbeidene til plan- og bygningsloven: ”Både en planforberedelse, planvedtaket og en etterfølgende tillatelse kan også, etter omstendighetene, få betydning for hva som i det enkelte tilfelle er «urimelig» eller «uturvande» (unødvendig) til skade og ulempe for naboen, altså for domstolenes vurdering av om § 2 er overtrådt.”<sup>82</sup> Dette er også lagt til grunn i juridisk litteratur. Stavang skriver at: ”Reguleringsplaner kan virke indirekte inn på den naborettslige vurderingen etter

---

<sup>80</sup> Retten avsa følgende domslutning (punkt 1): ”Bjarne Olsen tilpliktes under namstvang å rive garasje under oppføring på Are Frodes vei 30, og han kjøennes uberettiget til å bygge garasje i henhold til vedtak av Lørenskog bygningsråd av 24.8.1976, stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus den 17.1.1978.2. Begge parter bærer sine saksomkostninger.”

<sup>81</sup> Brev av 01.10.2013 fra Kommunal- og regionaldepartementet. Deres ref. 13/2048-2.

<sup>82</sup> NOU 2005:12 s. 214.



grannelova § 2 tredje ledd *fordi de kan si noe om strøkets karakter fremover*. Det kan igjen påvirke hva som nå eller i fremtiden må anses som vanlig eller ventelig.<sup>83</sup> (Min kursivering.)

I motsatt fall kan tiltak som ligger utenfor reguleringsplanens bestemmelser tyde på at tiltaket ikke er ventelig. Vi kan tenke oss en reguleringsplan som ikke tillater deling av eksisterende tomter. Her vil naboer normalt sett kunne ha en berettiget forventning om at eiendommene bevares udelte. En deling i dette tilfelle vil kunne ligge utenfor hva naboene betraktet som ventelig etter forholdene på stedet. Har kommunen hatt som praksis å gi dispensasjon i tilsvarende saker eller i boligområdet generelt kan delingen likevel fremstå som ventelig.

Reguleringsplanens alder er vil også i mange tilfeller være av betydning. Flere reguleringsplaner fremstår som utdaterte og ikke lenger tilpasset dagens behov. I disse tilfeller hender det at kommunene praktiserer ”automatisk” dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan. Med andre ord kan flere forhold ved reguleringsplanen tilsi at dens bestemmelser kan være underordnet når retten vurderer tiltaket etter tålegrensen.

Dersom tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan, er gjeldende rett i dag at dette blir ilagt stor betydning i tålegrensevurderingen. Dette følger av blant annet RG 2004 s. 1014 (Kirkebakken 1 og 3) hvor retten uttalte: ”I et attraktivt pressområde med utsikt og med forholdsvis små og dyre tomter, skal det etter lagmannsrettens mening mye til før en plassering i samsvar med reguleringsplan og bygningsmyndighetenes godkjenning skal kunne nektes etter granneloven § 2.”

Selv om hver og en i prinsippet rår fritt over sin egen eiendom, er eierrådigheten i prinsippet underlagt en sterk samfunnskontroll.<sup>84</sup> Denne samfunnskontrollen kommer blant annet til uttrykk gjennom vedtatte arealplaner gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Dersom tiltaket som iverksettes er i samsvar med en gyldig vedtatt reguleringsplan, taler dette i tiltakshavers favør i tålegrensevurderingen. En reguleringsplan gir, som jeg vist til ovenfor, et uttrykk for hva som er politisk ønskelig. Retten bør normalt kunne legge til grunn at hensynet til naboer har blitt ivaretatt i planprosessen og at reguleringsplanen også sier noe om hva som var ventelig etter forholdene på stedet. Likevel bør det tas et forbehold for at reguleringsplaner kan ha svakheter. Bestemmelser kan slå feil ut for de enkelte eiendommer som følge av blant annet topografiske forhold. Dette kan medføre at naboen blir mer skadelidende enn forutsett, til tross for at tiltaket er i samsvar med plan. Igjen viser jeg til at reguleringsplanen kan ha vært fremmet som et privat planforslag hvor økonomiske interesser kan ha vært rådende fra grunneiers eller utbyggers sin side.

---

<sup>83</sup> Endre Stavang, Opphør av servitutter, 2011 s. 133

<sup>84</sup> Se Thor Falkanger, Eierrådighet og samfunnskontroll, 3. Utg.

### 3.1.5 Betydningen av at byggetillatelsen er utslag av en utbygging som er politisk ønskelig.

Nabotvister oppstår som vi har sett i rettspraksis ofte på grunnlag av fornyelse og fortetting i eksisterende boligområder. En tomt fradeles og utbygges, og en nabo mister sol og utsikt. Som vi også har sett er ofte utbyggingen i samsvar med gjeldende arealplan eller reguleringsplan. En arealplan eller reguleringsplan er vedtatt av kommunestyret. Dette er kommunens øverste folkevalgte organ, og en utnyttelse i samsvar med gyldig vedtatt arealplan eller reguleringsplan gjenspeiler normalt sett hva som er politisk ønskelig. Dersom byggetillatelsen kan sees på som et utslag av overordnede politiske mål og retningslinjer vil dette kunne influere tålegrensevurderingen i naboloven § 2.

Betydningen av at byggetillatelsen er et utslag av politiske mål og retningslinjer er RG. 1999 s. 984 et godt eksempel på: I et etablert sentrumsnært villaområde i Bodø, ble et eldre bolighus revet til fordel for en større bygning med seks boenheter. Denne bygningen medførte tap av sol og utsikt for en naboeiendom. Lagmannsretten uttalte: ”De politiske myndigheter i Bodø legger opp til en viss fortetting av boligbyggingen, i og med at arealbehovet i sentrale strøk er øket de senere år. Det må antas at byggetillatelsen for Johansen er et utslag av en slik politikk.”

I forhold til hvorvidt tiltaket var urimelig, herunder ventelig, uttalte lagmannsretten: ”Videre at det er gitt byggetillatelse av de kommunale myndigheter, hvilket må tolkes som et uttrykk for at det i en by i Bodøs situasjon er politisk ønskelig og rent faktisk ventelig med en viss fortetting(...) De ulemper utbyggingen på nr. 3 har medført for Roos-Dalen, kan ikke betegnes som urimelige i et sentralt boligstrøk av Bodø under de i dag rådende forhold.”

Denne dommen kan leses som et klart uttrykk for at retten vektlegger den politiske vilje når tålegrensen blir vurdert. Hva som er politisk ønskelig, vil i mange tilfeller også si noe om hva som er ventelig etter forholdene på stedet, jfr. hva som er sagt ovenfor under punkt ....

### 3.1.6 Hensynet til naboene er ikke vektlagt under saksbehandlingen.

Ovenfor har vi sett at det legges stor vekt på byggetillatelsen når retten vurderer tiltaket etter naboloven. Likevel har retten ingen garanti for at det hefter feil ved bygningsmyndighetenes avgjørelse, jfr. betraktninger ovenfor under punkt 3.1.2.1 og 3.1.2.2. Byggetillatelsen kan bygge på feil lovanvendelse eller at det er feil ved saksbehandlingen. Dersom nabohensynet ikke er vurdert under saksbehandlingen, kan dette medføre at tillatelsen kan være i strid med så vel bygningsloven som naboloven. Dersom ikke den offentlige klageadgangen har vært uttømt, har heller ikke fylkesmannen hatt anledning til å prøve de rettslige sider av vedtaket.

Dette var tilfelle i RG 1983- 394. (Matzows)<sup>85</sup> Lagmannsretten uttaler om forholdet:

---

<sup>85</sup> Det er referert til avgjørelsen under punkt 1.7.3

”Lagmannsretten utelukker for øvrig ikke den mulighet at bygningsmyndighetene på grunn av feil rettsanvendelse eller feil ved saksbehandlingen kan treffe en avgjørelse som er i strid med så vel bygningsloven som granneloven.” Lagmannsretten vurderer ikke hvorvidt tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven, men om bygningsmyndighetenes saksbehandling uttaler retten at: ”(...) bygningsmyndighetene i dette tilfelle ikke synes å ha vurdert særskilt hvorledes utsikten fra Matzows eiendom ville bli berørt.”

Slik jeg leser RG. 1983 s. 394 var ikke byggetillatelsen påklaget til fylkesmannen, slik at den offentlige saksbehandlingen stoppet hos kommunen. Som vi har sett av blant annet RG. 1979 s.1021 (Are Frodes vei) har retten kjent tiltaket ulovlig til tross for at fylkesmannen har stadfestet tillatelsen. Retten har i disse sakene kun vurdert tiltaket etter naboloven, men som vi så i LA 2011-20446 (Langesundfjorden) under punkt 3.1.3 er vurderingen som forvaltningen foretar etter bygningsloven langt på vei sammenfallende med tålegrensevurderingen etter naboloven. Retten er som sagt stort sett begrenset til å vurdere tiltaket i medhold av naboloven. Dersom retten kommer til at tiltaket er ulovlig etter naboloven, bør dette etter min mening i de fleste tilfeller være et klart signal om at bygningsmyndighetene burde vurdert hensynet til naboene annerledes.

### 3.1.7 Passivitetsbetraktninger

Når retten skal ta stilling til hvorvidt et tiltak har overskredet tålegrensen etter naboloven, har vi sett at byggetillatelsen kan få betydning for avgjørelsen på flere måter. Dersom en nabo har mottatt nabovarsel i medhold av plan- og bygningsloven, og deretter forholdt seg passiv i byggeperioden, kan dette være av betydning for vurderingen. Spesielt i forhold til muligheten for å kreve retting i medhold av naboloven § 10. Denne bestemmelsen omhandler regler om retting dersom tiltaket er i strid med naboloven §§ 2- 5. Annet ledd inneholder en unntaksregel som gir anvisning på en interesseavveining mellom tiltakshaver og nabo. Forutsetningen er at det foreligger et ”klart mishøve” mellom interessene. Det vil si at ulempen og kostnadene for tiltakshaver klart må overstige nytteverdien rettingen medfører for nabo. I disse tilfellene kan tiltakshaver slippe retting, men det skal da ytes erstatning etter § 16. Passivitetsbetraktninger var tema i blant annet LF 2006 - 26839. Saken gjaldt oppføring av en garasje som medførte tap av sol og utsikt for nabo. Naboen undertegnet nabovarselet og forholdt seg passiv helt til garasjen stod ferdig oppført.<sup>86</sup> Om faktum i saken uttalte lagmannsretten: ”I tillegg til den uforbeholdne forhåndsaksept har Lygre *forholdt seg passiv gjennom byggeprosessen*. ... Men med kjennskap til planene så hun byggegropen, hun så ringmuren, hun så takkonstruksjonene kom på plass og hun så garasjen ta form og bli ferdig, før hun etter å ha tatt kontrollmål gjorde anskrik.” (Min kursivering.) Om betydningen av passiviteten ble det uttalt: ”Som nevnt står Lygres aksept, og ikke minst etterfølgende taushet

---

<sup>86</sup> Garasjen ble 70 cm høyere enn hva plan- og bygningsmyndighetene hadde godkjent. Tiltakshaver ble pålagt av tingretten å senke taket i samsvar med tillatelsen. Nabo påklaget dommen til lagmannsretten med krav om at taket måtte reduseres ytterligere.

inntil arbeidene var fullført, sentralt ved tålegrensevurderingen.” Lagmannsretten la videre også stor vekt på at tiltaket etter en samlet vurdering var et resultat av at tiltaket var offentlig prøvd og godkjent. Lagmannsretten la til grunn at dette var tungtveiende hensyn i naboen disfavør.

Likevel bør ikke passivitetsbetraktninger være av avgjørende betydning i alle tilfeller. Det at naboen har avventet å ta til motmæle kan være motivert av flere ting. Han kan ha vært redd for å sette nabovennskapet på spill. Sivillovbokutvalget uttalte i Rådsegn 2: ” No er det alltid så at ein og annan i eit grannelag kan fara så sjølvrådige og urimelege fram, at det kunne vera god grunn til motmæle eller motstand. Men mange som kjem ut for slikt - og det ofte dei beste - er så redde for i vekkja uvenskap i grannelaget, at dei teier og toler endå så god grunn dei kunne ha til det motsette. Nettopp på den måten er freden berga i så mangt eit grannelag. Difor bør lovreglane vera såleis at gode *grannar ikkje tarv lida rettstap eller kjenna seg rettlause av di dei er tolsame.*”

Dersom naboen utviser passivitet i kraft av å være tålmodig bør ikke etter dette alltid tolkes i hans disfavør. Klagefristen etter plan- og bygningsloven ofte er knapp, vanligvis 3 uker, jfr. fvl. § 29. Naboloven gir i den forstand muligheten for naboen for å avvente tiltaket noe uten at rettigheter går tapt. Etter min mening bør ikke naboen avvente alt for lenge. Selv ved oppføring av mindre byggverk som garasjer o.l er det store verdier for tiltakshaver som settes på spill. Naboen bør derfor etter min mening relativt raskt ta til motmæle når han ser hvilken påvirkning tiltaket vil ha for han. Etter hva jeg kan se må dette være lagt til grunn i gjeldende rett, se blant annet den nevnte dommen LF 2006 - 26839.

## **4 Avsluttende bemerkninger**

### **4.1 Trenger vi et tosporet regelsett?**

Gjeldende rett i dag er at vi har to ulike regelsett som regulerer lovligheten av et tiltak. Et slikt tosporet løp kan som kjent medføre at lovligheten av byggetiltaket kan bli forskjellig, alt etter som hvilket regelsett det blir vurdert etter. Hvorvidt det er formålstjenlig med et slikt regelsystem, som begge operer på det samme livsområdet, har vært gjenstand for diskusjon i det juridiske miljø. Særlig kan nevnes debatten mellom høyesterettsadvokat Audvar Os og professor Carl A. Fleischer i Lov og Rett 1976.<sup>87</sup> Os var i sin artikkel av den oppfatning at bygningsloven og naboloven var et tilfelle av lovkollisjon. Fleischer er uenig i dette synspunktet og hevdet at en offentlig byggetillatelse ikke kunne utelukke anvendelse av naboloven, jfr. Rt. 1974 s. 122. Som vi har sett av etterfølgende rettspraksis er dette

synspunktet er fulgt opp og må ansees å være allment akseptert.<sup>88</sup> En vurdering hvorvidt et tosporet regelsett er formålstjenlig, vil derfor bære preg av å være en de lege ferenda drøftelse.

Jeg vil starte med å trekke frem de klare ulempene et tosporet system følger med seg. Hensynet til forutberegnelighet tilsier at det er særdeles uheldig at lovligheten av det samme byggetiltaket kan være lovlig etter plan- og bygningsloven, men ulovlig etter naboloven. Resultatet av dette så vi i blant annet RG-1979-1021 (Are Frodes vei). Tiltakshaver innrettet seg etter en gyldig vedtatt byggetillatelse. Byggesaken hadde gjennomgått en omfattende forvaltningsmessig saksbehandling og byggetillatelsen var i tillegg opprettholdt av fylkesmannen. Likevel kom retten til at tiltaket var i strid med naboloven. Tiltakshaver ble ved namstvang dømt til å rive den oppførte garasjen. For tiltakshaveren som innretter seg i god tro etter et forvaltningsvedtak vil et etterfølgende rivingsvedtak i de fleste tilfeller oppleves som brutalt. I tillegg til den økonomiske belastningen tiltakshaver blir utsatt for forbindelse med retting, taler også tilliten til forvaltningen i den retning at et tosporet system er uheldig. For ordens skyld må det presiseres at tiltakshaver i Are Frodes vei oppførte garasjen til tross for at naboen hadde tatt ut forliksklage. Retten kom til at kravet om at «det ikkje er noko nemnande å leggja tiltakshavaren til last», jfr. naboloven § 11 ikke var oppfylt.

Til fordel for et tosporet systemet, slik vi kjenner det i dag, taler hensynet til rettssikkerheten. Der tiltakshaver har bygget i samsvar med byggetillatelsen, har vi ovenfor sett at dette kan ha medført en alvorlig krenkelse av eiendomsretten til naboen. Plan- og bygningsmyndighetene har i flere tilfeller fullstendig tilsidesatt hensynet til naboen under saksbehandlingen. Dette har medført en plassering og utforming på tiltaket som har tilført store ulemper for naboeiendommer.<sup>89</sup> Så lenge en byggetillatelse er opprettholdt av fylkesmannen, har vi sett at det skal mye til før retten finner at tiltaket overstiger tålegrensen i naboloven. Som nevnt under 2.1.7 er det i rettspraksis lagt til grunn at vurderingen etter bygningslov og nabolov langt på vei er sammenfallende. Det taler i den retning at også utfallet normalt sett ikke bør være særlig avvikende.<sup>90</sup> Etter min mening er det grunn til å anta at de tilfeller retten kommer til at tålegrensen er overtrådt, er den skadelidende eiendom utsatt for så betydelige skader eller ulemper at de dekkes av kvalifiseringskravet ”avgjørende grunner”. Som jeg har redegjort for under punkt 1.6.5 gir dette plan- og bygningsmyndighetene rett til å anwise en ny plassering av tiltaket, jfr. Rt. 1995 s. 1939. Forutsetter vi at kvalifiseringskravet etter bygningsloven, ”avgjørende grunner”, og ”urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe”

---

<sup>88</sup> Se blant annet Rt. 1975 s. 1048, RG 1994 s. 1092 og RG 2004 s. 1014. Se også Falkanger (2010) på s. 337 (petit avsnitt).

<sup>89</sup> I RG 1983 s. 394 (Matzow) mistet den bakenforliggende all utsikt som følge av tiltaket. Retten la til grunn at denne ulempen kunne vært redusert ved å valgt en annen egnet hustype. (Boligen kunne vært bygget i en etasje med underetasje i stedet for halvannenetasje.)

<sup>90</sup> De vurderingene som foretas etter lovene er i stor grad skjønnsbasert. Dette medfører at avgjørelsene vil kunne variere, likevel må de ligge innenfor de rammer som er angitt for skjønnet.

etter naboloven, gir anvisning på den samme vurderingsnormen, er det min oppfatning at plan- og bygningsmyndighetene normalt sett burde vurdert tiltaket annerledes. Herunder ligger det at forvaltningen burde ha benyttet sin rett til å anwise en ny plassering. Det er verdt å merke seg at naboulempen ikke nødvendigvis avbøtes ved at tiltaket gis en ny plassering. Tålegrensen kan være passert som følge av en betydelig utbygging, jfr Rt. 1987 s. 88 (Kong Inges gt. 1) I disse tilfellene ville ikke en ny plassering av tiltaket nødvendigvis avhjulpet ulempene. Disse byggetiltakene har ofte vært avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen for å kunne bli gjennomført, og vi har sett at det har blitt dispensert fra bestemmelser som verner om naboer.

I de tilfeller hvor tiltaket overstiger tålegrensen som følge av dispensasjonen, tyder dette etter min mening normalt på at fordelene ikke kan ha vært klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon, jfr. pbl. § 19-1. Som vi har sett er også hensynet til naboen ivaretatt implisitt i de enkelte bestemmelsene, også i lovens formålsbestemmelse. Etter pbl. § 19-1 er det som nevnt ovenfor også et krav om at bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynet til lovens formålsbestemmelse ikke kan bli vesentlig tilsidesatt. Etter dette tilsier den sammenfallende vurderingen mellom bygningslov og nabolov, etter min vurdering, at dispensasjon ikke burde vært gitt i det særskilte tilfelle.

Dersom det forutsettes at plan- og bygningsmyndighetene burde vurdert tiltaket annerledes, som følge av den sammenfallende vurderingen mellom lovene, kan det tosporede systemet slik vi kjenner det i dag begrunnes ut fra et reparasjonshensyn. Naboen kan få den skjeve rettstilstanden opprettet i kraft av naboloven. Dette skjer ved at retten finner at tiltakshaver ikke kan bygge i samsvar med den gitt byggetillatelse. Dersom tiltaket allerede er oppført ser vi at retten har kommet til at tiltakshaver enten gjennom retting eller betale den skadelidende nabo erstatning. Etter dette kan således også det tosporede systemet ha en preventiv virkning. Siden naboloven kun regulerer det privatrettslige forholdet naboene seg i mellom kan loven fungere som et insitament for tiltakshaver til å ta hensyn til naboene i byggesaken. Som nevnt fungerer plan- og bygningsloven som en rettighetslov for tiltakshaver. I den forstand kan hensynet til naboer raskt komme i bakgrunn.

#### **4.2 Forslag om forenklinger i plan- og bygningsloven**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet la den 14. mai 2014 frem et forslag til lovvedtak for Stortinget.<sup>91</sup> Forslaget innebærer forenklinger i byggesaksdelen, slik at en rekke tiltak ikke lenger vil være avhengig av søknad og tillatelse fra kommunen. Dette vil i all hovedsak gjelde tiltak uten ansvarsrett som i dag omfattes av plan- og bygningsloven § 20-2. Dette innebærer hovedsakelig at tilbygg, garasjer, uthus og lignende inntil 50 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) ikke lenger vil være søknadspliktige dersom forslaget blir vedtatt. Selv om tiltaket ikke er

---

<sup>91</sup> Prop. 99. L

avhengig av søknad og tillatelse, er det en forutsetning for lovligheten at tiltaket er i samsvar med plan. Lovendringen medfører derfor i all hovedsak at gjeldende pbl. § 20-3<sup>92</sup> utvides til også omfatte tiltak etter gjeldende pbl. § 20-2. Kommunen vil etter dette ikke lenger ha samme mulighet til å vurdere naboers interesser i byggesaken. Vi har sett av rettspraksis at selv mindre garasjer kan være i strid med tålegrensen.<sup>93</sup> En forenkling slik som departementet har foreslått vil derfor etter min mening svekke naboers rettssikkerhet. Et fåtall av byggesakene blir prøvd rettslig etter tålegrensen. Dersom ikke naboen kan påklage byggesaken til kommune og fylkesmannen i medhold av plan- og bygningsloven vil dette kunne undergrave naboers rettssikkerhet. Ikke desto mindre vil endringen etter min mening understreke viktigheten av å ha et toløpet regelsett.

### **4.3 En avsluttende oppsummering**

Formålet med avhandlingen var å undersøke og redegjøre for hvilken betydning offentlige byggetillatelse har ved tålegrensevurderingen etter naboloven § 2. Jeg vil i dette avsnittet oppsummere i korte trekk hva jeg har funnet ut, og til dels komme med mine egne synspunkt.

Vi har sett at dersom tiltaket er bygget i samsvar med en offentlig byggetillatelse, viser rettspraksis at retten legger stor vekt på denne ved tålegrensevurderingen. En byggetillatelse innebærer at bygningsmyndighetene har funnet tiltaket i samsvar med bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven. Tiltaket er således i samsvar med hva som rettslig og politisk er en akseptert og ønsket utvikling. Ut i fra dette medfører byggetillatelsen etter min mening en normalisering av tiltaket, også i forhold til tålegrensevurderingen etter naboloven. I forhold til ventelighets- og sedvanlighetsvurderingen, vil denne normaliseringen i kraft av byggetillatelsen, medføre at tiltaket i utgangspunktet burde være å betrakte som ventelig og heller ikke verre enn vanlig etter forholdene på stedet. Normaliseringen blir ytterligere understreket dersom tillatelsen er opprettholdt av fylkesmannen og hensynet til naboene er grundig drøftet og vurdert.

Selv om en byggetillatelse etter min mening medfører en såkalt normalisering av tiltaket er ikke dette mer enn et utgangspunkt. Vi har sett av rettspraksis at forvaltningens vurdering av tiltaket etter plan- og bygningsloven og rettens vurdering etter naboloven, har ledet til forskjellig resultat med hensyn til tiltakets lovlighet. Felles for disse tiltakene er at de faktisk eller potensielt har medført en massiv forringelse av bokvaliteter for naboeiendommer, som følge av endrede sol-, utsikt- og innsynsforhold. Ofte har tiltaket vært avhengig av et eller flere dispensasjonsvedtak fra både bygningslov og reguleringsplan. Som vi har sett kan dette gjøre store utslag i naboeiendommens økonomiske verdi. I de tilfeller hvor hensynet til naboene nærmest totalt har blitt tilsidesatt, har retten lagt liten vekt på betydningen av byggetillatelsen når tiltaket har blitt vurdert etter naboloven § 2.

---

<sup>92</sup> Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse.

<sup>93</sup> Se Rt. Rg. 1979 s. 1021.

Ofte har naboen tatt til motmæle først etter at tiltaket er igangsatt og de fysiske virkningene materialiserer seg. Da kan den offentlige klagefristen ofte for lengst være utløpt. Dette har medført at de ikke har vært gjenstand for klagebehandling hos fylkesmannen. Som vi har sett kan det være flere grunner til å stille seg mer tvilende til byggetillatelser som ikke har vært underlagt klagebehandling hos fylkesmannen. I kommunene kan den juridiske kompetansen til saksbehandlerne variere. Flere kommunale byggesaksavdelinger har ingen ansatte jurister.<sup>94</sup> Dette medfører en økt fare for at det kan være begått saksbehandlingsfeil eller at det er feil ved lovanvendelsen i byggesaken. Med et tosporet regelsett slik vi kjenner det i dag vil i alle fall naboen ha sine privatrettslige rettigheter i behold i medhold av naboloven. For det er jo ofte slik at tålmodighet kan være en god egenskap i et naboforhold. Kanskje har ikke naboen lyst til å ta til motmæle når tiltakshaver kommer med nabovarsel. Han vil i det lengste å prøve å beholde nabovennskapet. Ofte er det også vanskelig på bakgrunn av tegninger å danne seg et bilde av tiltakets omfang. Ut i fra tegningene var det vanskelig å forutse det massive utsiktstapet som tiltaket har påført han. Naboloven kan da komme inn og gjenopprette den rettslige skjevheten som har oppstått mellom naboene. Men det også god granneskikk å si i fra slik at naboen ikke blir påført store utgifter som følge av erstatning og retting. Naboloven inneholder derfor bestemmelser som lempet naboens krav mot tiltakshaver hvis naboen burde ha sagt fra tidligere.

Skulle man tenkt seg en løsning med at offentlige byggetillatelser avskjærer krav om retting eller erstatning i medhold av naboloven, ville det kanskje vært naturlig at dette hadde vært inntatt i nabolovens § 10 første ledd som en egen bokstav. En forutsetning burde i alle fall være at tiltaket var i samsvar med reguleringsplan. En slik løsning vil likevel etter min mening sterkt redusere naboers rettssikkerhet. Som vi har sett, er det normalt ønskelig politisk sett med fortetting i etablerte boligområder, særlig i sentrale strøk. Selv om naboloven er dynamisk og skal tolkes i takt med de endrede samfunnsforholdene, ser vi likevel at naboloven utgjør en viktig rettssikkerhetsgaranti for naboer. I de tilfeller hvor det har vært avvik i lovligheten etter bygningslov og nabolov, er det som nevnt ovenfor min vurdering at plan- og bygningsmyndigheten ville ha hatt hjemmel i medhold av pbl. § 29-4 til å gi avslag på plassering av tiltaket og/ eller deler av utformingen. Når vi av rettspraksis har sett hvilke store konsekvenser tiltaket har påført naboene, er det etter dette også min vurdering at plan- og bygningsmyndighetene burde ha benyttet tilvisningshjemmelen i pbl. § 29-4.

---

<sup>94</sup> Ringerunde foretatt 15.10.2014. I Østfold var det ikke ansatte jurister på byggesaksavdelingen i blant annet kommunene Rygge, Råde, Våler og Skiptvedt. I større kommuner som Fredrikstad, Sarpsborg og Halden var det ansatt en eller flere jurister. I disse kommunene behandlet ofte juristene innkommende klager samt byggesøknader som var avhengig av dispensasjon.



## **5 Litteraturliste**

### **Juridisk litteratur**

Ting og rettar, Mons Nygard, Bergen 1974.

Eierrådighet og samfunnskontroll 3. utg, Oslo 1992.

Plan- og bygningsloven, Tyrén m. fl.: 4. utg. 1997.

Tingsrett Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, 6. utgave 2010.

Opphør av servitutter, Endre Stavang, Oslo, 2011.

### **Lovgivning**

Lov om rettshøve mellom grannar (granneloven) av 16.06.1961.

Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) av 10.02.1967.

Lov om vern mot forurensninger og om avfall (*forurensningsloven*) av 13.03.1981.

Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 14.06.1985 nr 77. (opphevet).

Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven). av 25 sep. 1992 nr. 197

Lov om jord (jordlova) av 12.05.1995.

Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.06.2008.

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19.06.2009.

### **Rundskriv, forskrifter, offentlige uttalelser**

Årsmelding for 1987 fra Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).

Årsmelding for 1988 fra Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).

Rundskriv H-18/90 fra Kommunal og moderniseringseringsdepartementet til kommunene, fylkeskommunene, fylkesmennene og departementene den 07.01.1990.

Rundskriv H- 2103 Retningslinjer for statlig klagebehandling, 13.06.2000.

Forskrift om krav til tekniske krav til byggverk, ikraftredelse 01.07.2010.

Uttalelse fra Kommunal- og regionaldepartementet til Sivilombudsmannen i forbindelse med sak SOMB 2012/215 hos Sivilombudsmannen av 01.10.2013.

Fylkesmannen.no

## **Forarbeider**

NUT 1957:3 Rådsegn 2 - Om eigedomsretten i grannehøve.

Ot. Prp. nr. 24 (1960- 1961) Om lov om rettshøve mellom grannar.

NOU 2005: 12, Mer effektiv byggesaksbehandling.

Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan-og bygningsloven) (byggesaksdelen). 04.04.2008, Kommunal-og regionaldepartementet.

Ot.prp. nr. 32 (2008-2009) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan-og bygningsloven) (plandelen). 15.02.2008, Miljøverndepartementet.

## **Domsregister**

### **Underrettsdommer**

RG. 1979 s. 1021 (Are Frodes vei)

RG. 1983 s. 394 (Matzow)

RG. 1987 s. 88 (Kong Inges gt.)

RG. 1999 s. 984

RG. 1999 s. 984

LB. 2004- 17229

RG. 2004 s. 1014 (Kirkebakken 1 og 3)

LF. 2006 - 26839

LA. 2011- 20446 (Langesundfjorden)

### **Høyesterettsdommer**

Rt. 1973 s. 1193 (Bodø flyplass)

Rt. 1974 s. 122

Rt. 1974 s. 524

Rt. 1995 s. 1939

Rt. 1997 s. 1415

Rt. 2004 s. 992

Rt. 2006 s. 486 (Gardermoen)