



INSPECT AS
Postboks 751 Strømsø
3003 DRAMMEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Trygve Elgheim, 69 24 70 00

Statsforvalteren besvarer henvendelse - Nesbyen - reparasjon av eksisterende byggverk

Vi viser til henvendelse av 02.12.2025, fra avdelingsdirektør Torunn V. Olsen.

Det fremgår av henvendelsen at foretaket er engasjert for å søke om reparasjon av fire boliger, som ble skadet under ekstremværet Hans. Konkret gjelder spørsmålet om plan- og bygningsloven § 31-3 åpner for at man kan søke om reparasjon av byggverk, uten å søke om dispensasjon fra vedtatt plankrav.

Som påpekt innledningsvis i henvendelsen, kan ikke Statsforvalteren ta stilling til konkrete enkeltsaker utenom de tilfellene hvor vi har klagesaken til behandling. Vår veiledning må derfor være av generell art.

Plan- og bygningsloven § 31-3 lyder:

«På byggverk som er eller brukes i strid med en senere vedtatt plan, jf. §§ 11-6 og 12-4, kan det gis tillatelse til følgende tiltak, dersom planen følges for det aktuelle tiltaket:

- a) hovedombygging
- b) tilbygging, påbygging eller underbygging
- c) varig eller tidsbegrenset bruksendring
- d) vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift.

Følgende tiltak er uansett tillatt uten krav om dispensasjon fra plan:

- a) fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse



b) reparasjon av byggverk

c) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Departementet kan gi forskrift om andre tiltak det kan gis tillatelse til uten krav om dispensasjon fra plan».

Bestemmelsen ble endret ved lovendring med virkning fra 01.01.2023. I forarbeidene¹ til bestemmelsens annet ledd fremgår det blant annet:

«Senere vedtatt plan skal ikke være til hinder for å foreta enkelte arbeider på eksisterende byggverk. Andre ledd lister opp hvilke tiltak som faller utenom opplistingen i første ledd.

Opplistingen i andre ledd er kun kodifisering av gjeldende rett. Det vises for øvrig til § 29-12 om ekspropriasjon som avslagsgrunn» (vår utheving).

Videre skriver departementet i forarbeidene²:

«Flertallet av høringsinstansene er positive til forslaget til andre ledd, som inneholder positiv opplisting av hvilke tiltak som kan gjennomføres uavhengig av plan, det vil si tiltak som ikke krever dispensasjon fra plan. Den positive opplistingen er **kodifisering av gjeldende rett**, og omfatter blant annet:

– fasadeendringer, deriblant tilbakeføring til tidligere dokumentert utførelse

– reparasjon av byggverk

– oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Departementet opprettholder forslaget til andre ledd. **Bestemmelsen vil bidra til bedre harmonisering med unntakene fra søknadsplikt som følger av byggesaksdelen i plan- og bygningsloven. For eksempel er fasadeendring, som innebærer tilbakeføring til tidligere dokumentert utførelse, unntatt fra krav om søknad etter § 20-5 første ledd bokstav f.** Reparasjon av bygningstekniske installasjoner er også unntatt fra krav om søknad etter § 20 5 og byggesaksforskriften § 4-1» (vår utheving).

I utgangspunktet synes dermed ordlyd og forarbeider å tale for at reparasjon av byggverk ikke vil være avhengig av dispensasjon fra plan; først hvis kommunen skal ekspropriere arealet, og reparasjonen kan fordyre den vedtatte ekspropriasjonen, kan kommunen avslå søknaden om reparasjon (jf. plan- og bygningsloven § 29-12).

Samtidig viser forarbeidene til reglene om unntak fra søknadsplikt, hvor en forutsetning (etter gjeldende rett) er at tiltaket er i tråd med plan.

¹ Jf. Prop. 64 L (2020-2021) side 83-84

² Jf. Prop. 64 L (2020-2021) side 22



De ovennevnte forarbeidene fastsetter som nevnt at det dreier seg om en kodifisering av gjeldende rett. I forarbeidene³ til den opprinnelige plan- og bygningsloven § 31-2 fremgår det blant annet:

«Bestemmelsen må vurderes i sammenheng med § 20-1, med materielle bestemmelser i eller i medhold av loven som etter sin ordlyd må forstås slik at **de gjelder arbeid på eksisterende byggverk, og med de føringer som kan ligge i bindende planvedtak.**

(...)

Bestemmelsens første ledd fastslår at plan- og bygningslovgivningen også gjelder for tiltak på eksisterende byggverk. Dette innebærer i **utgangspunktet at alle krav i lov, forskrifter og bestemmelser i arealplaner etter loven gjelder.**

(...)

Kravene som kan settes til tiltaket begrenses som hovedregel til å omfatte de deler av byggverket som tiltaket gjelder, som etter gjeldende rett. Dette betyr at dersom det iverksettes **byggetiltak på deler av byggverket, vil det som hovedregel ikke kunne settes krav til andre eksisterende deler av byggverket.** Det vil dermed **først være ved hovedombygging at slike krav kan gjøres gjeldende for hele byggverket.** Med hovedombygging menes, som etter gjeldende rett, byggetiltak som etter kommunens skjønn er så omfattende at hele byggverket i det vesentlige blir fornyet.

(...)

Første ledd andre punktum tar sikte på å klargjøre hvilke tiltak på byggverk som er oppført eller brukes i strid med en senere plan, og som bare kan tillates når de er i samsvar med planen. **Det er lovlig å la byggverkene stå, og å fortsette å bruke dem på en måte som tidligere var lovlig. Skal de imidlertid påbygges eller ombygges, eller gjøres til gjenstand for ny bruk (bruksendring), oppstår spørsmål om forholdet til plan. Hva som er i strid med plan er et rettsanvendelsesspørsmål som også kan prøves for domstolene. Både planformål og planbestemmelser setter rammer for hva som er lovlig eller ikke lovlig i medhold av planen.** Dette er søkt klargjort i lovteksten.

Bestemmelsen tilsvarende gjeldende lov § 87 nr. 1 første ledd andre punktum og andre ledd, og tar ikke sikte på noen realitetsendring.

Det er ikke uvanlig at lovlig oppførte bygninger senere blir stående i strid med arealplanvedtak. Det kan for eksempel senere bli vedtatt en plan for en veggjennomføring der bygningen nå ligger, eller for et byggeformål og byggevolum hvor plangjennomføringen forutsetter at bygningen må fjernes eller inngå i et nytt byggetiltak. En bygning kan også være i bruk på en måte som ikke er i samsvar med en senere plan for området, for eksempel blir en bolig i et område som før var regulert til både bolig og næringsvirksomhet, senere omfattet av en regulering bare til næringsvirksomhet.

Der byggverk står eller brukes i strid med gjeldende planformål eller planbestemmelser, må det være anledning til å foreta **vedlikehold eller mindre arbeider som fasadeendringer**, selv om bygningen kan fjernes når planen gjennomføres. **Den nye planen skal ikke være til hinder for dette, heller ikke i de tilfellene hvor det er nødvendig å innhente tillatelse, som for eksempel for fasadeendringer eller bedring av inngangsforhold med videre, som gir bedre tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.** Det kan være usikkert når planer blir gjennomført, eller om de i det hele tatt blir det. Noe annet er det når det skal eksproprieres for å gjennomføre planene, se nærmere tredje ledd. Da kan kommunen avslå alle tillatelser til søknadspliktige tiltak under henvisning til ekspropriasjonen.

³ Jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 348



De tiltakene på eksisterende byggverk som ikke kan tillates uten at de er i samsvar med gjeldende plan, er angitt i andre punktum. Dette følger også av bestemmelsene i gjeldende lov § 20-6 andre ledd første punktum og § 31 nr. 1 første ledd første punktum (se Miljøverndepartementets forslag til nye planbestemmelser §§ 11-6 og 12-4 i Ot.prp. nr. 32 (2007 – 2008)). Andre søknadspliktige tiltak (som fasadeendringer), er lovlige så lenge planen ikke skal gjennomføres ved ekspropriasjon som angitt i tredje ledd».

Henvisningen til den tidligere rettstilstanden, og til reglene om planers rettsvirkning, gjør det noe mer usikkert om unntaket fra planbestemmelser gjelder i alle tilfeller. Plan- og bygningsloven § 11-6 og § 12-4 viser begge til plan- og bygningsloven § 1-6, som har et utvidet tiltaksbegrep. Det kan dermed stilles spørsmål ved om unntaket i plan- og bygningsloven § 31-2 også vil gjelde for planbestemmelser som eksplisitt viser til reparasjon av byggverk (jf. plan- og bygningsloven § 20-1 (1) bokstav b).

Vi viser i denne forbindelse til at forarbeidene⁴ til plan- og bygningsloven § 12-4 blant annet nevner at planen kan få bindende rettsvirkninger for plassering av (f.eks.) campingvogner og bobiler, selv om disse i utgangspunktet ikke vil omfattes av planbestemmelser. Det kan dermed argumenteres for at plansystemet allerede legger opp til at planbestemmelser som gjelder konkrete tiltak (som for eksempel reparasjon) vil gå foran de generelle unntaksreglene (lex specialis).

Samtidig viser de eldre forarbeidene til (den tidligere ordlyden) i plan- og bygningsloven § 31-2 (1), andre punktum, og fastslår at «hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift» på byggverk som er eller brukes i strid med senere vedtatt plan er de eneste tiltakene som ikke kan utføres uten at de samsvarer med planen.

Ordlyden i plan- og bygningsloven § 31-3 (2), at reparasjon av byggverk «uansett» er tillatt uten dispensasjon, er imidlertid forholdsvis klar. Dette taler i retning av at kommunen ikke skal ha noen mulighet til å begrense de nevnte typen tiltak på eksisterende byggverk gjennom plan.

Samtidig vil en slik tolkning av plan- og bygningsloven § 31-3 (2) også innebære at kommunen for eksempel ikke bindende vil kunne regulere en bygnings fasade til bevaring, så fremt det kan dokumenteres at bygningen har hatt en annen fasade tidligere. Det kan dermed stilles spørsmål ved om dette er en utilsiktet konsekvens av vedtakelsen.

Samlet sett er vi ikke kjent med tilfeller hvor dette er endelig avklart. Ordlyden i bestemmelsen taler imidlertid for at reparasjoner aldri vil være avhengig av dispensasjon fra plan. Det er likevel noen tolkningsfaktorer som kan tale for at slike tiltak likevel vil måtte følge planbestemmelser som eksplisitt gjelder det aktuelle tiltaket.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Trygve Elgheim
seniorrådgiver

⁴ Jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 231.



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Avdelingsleder Torunn V. Olsen