



Foto fra befaring, 24. september 2025.

FØLGEBREV

Tiltakshaver: Bent Ole Bjørnsen
Byggested: Øynan 4
Postnr./sted 3540 Nesbyen
Gbnr: 79/6

Ansv. søker: Inspect Legal AS
Org. nummer: 932 297 396
Kontakt: Torunn V. Olsen

Adresse: Postboks 751
Postnr./sted: 3003 DRAMMEN
Epost: torunn@inspect.no
Telefon: 934 95 177

Bakgrunnen for følgebrev og søknad

Kommunen har uttalt seg om planlagte reparasjonsarbeider på eiendommen i brev av 24.04.2024 med tittelen «Bygge- og deleforbud Nesbyen sentrum - Vurdering av søknadsplikt for Øynan 4» (kommunens referanse 2023/1091-245). I brevet skriver kommunen:

«Kommunen vurderer tiltakene til å være mer omfattende og komplekse enn "alminnelig vedlikehold". Tiltakene som er nødvendige å utføre på eiendommen er samlet sett å anse som søknadspliktig "vesentlig endring eller vesentlig reparasjon" etter plan - og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav b). Tiltakene omfattes av pbl. § 20-3, jf. kapittel 23, og søknaden skal "forestås av foretak med ansvarsrett".

Vi ber kommunen om å revurdere dette standpunktet basert på nedenstående redegjørelse.

Orientering om utførte tiltak og vurdering av planlagte tiltak

Utførte sikringstiltak etter naturskade

Eneboligen i Øynan 4 ble rammet av ekstremværet «Hans» sommeren 2023. Eneboligen er av tre, med uinnredet kjeller av betong og leca. Ifølge rapporten fra Norsk Naturskadepool, datert 09.08.2023, sto det cirka 23 cm vann over gulvet i 1. etasje:



Figur 1 – Fotodokumentasjon, hentet fra naturskaderapporten

I den ovennevnte rapporten er det beskrevet følgende tiltak for skadebegrensning:

«Her må alle overflater rives på gulv og vegger, med unntak av badet. Kjelleren må tørkes ut og byttes himlinger. To garasjer må rengjøres og tørkes før nærmere vurdering.»

Videre er det beskrevet følgende fremdrift:

«Før befaring hadde forsikringstaker etter avtale med undertegnede begynt opprydding. Etter befaring ble HSV Byggservice AS bestilt for riv og tørk av berørte overflater. Videre er det gjort tiltak slik at ikke vannet skal fryse osv.»

Sikringstiltak som utføres for å hindre ytterligere skade på byggverk etter naturskade, er unntatt søknadsplikt. Dette følger av SAK10 § 4-4 første ledd. I annet ledd beskrives hvilke tiltak som omfattes:

«Sikringstiltak etter første ledd omfatter åpning av konstruksjoner og brannskiller, etablering av midlertidig bæring og understøttelser, midlertidig tetting og sikring, fjerning av ødelagte bygningsdeler og installasjoner, samt frakobling av vann og avløpsledninger. Det er ikke tillatt å bruke byggverket dersom personsikkerheten ikke er ivare tatt.»

Sikringstiltakene listet opp i § 4-4 omfatter både tiltak som er unntatt søknadsplikt og tiltak som normalt ville vært søknadspliktige, men som likevel kan utføres uten søknad dersom det er nødvendig for å hindre ytterligere skade på byggverket, eller for å avverge fare for personer, eiendom eller miljø.

I Øynan 4 sto råkjelleren helt under vann, og i hovedetasjen var alle vegger, dører, gulv og underskap på kjøkkenet berørt. De skadde overflatene ble revet, isolasjonsmaterialer og innvendige lettvegger ble revet, men det ble ikke gjort inngrep i bærende konstruksjoner. Utførte arbeider ligger godt innenfor yttergrensene av de sikringstiltakene som beskrives i SAK10 § 4-4 annet ledd.

Det påpekes at de utførte rivingsarbeidene, etter vår vurdering, dels faller utenfor plan- og bygningslovens virkeområde og dels er unntatt søknadsplikt, også dersom man ser bort ifra naturskaden.

Vurdering av søknadsplikt for planlagte tiltak

Kommunen har vurdert at nødvendige tiltak er å anse som søknadspliktig "vesentlig endring eller vesentlig reparasjon", jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav b.

I vurderingen har kommunen lagt vekt på vannivået på den pågjeldende eiendommen og skadeomfanget. Vannivået er oppgitt til 0,21 m over gulvnivå i 1. etasje og skadeomfanget er indirekte beskrevet gjennom allerede gjennomførte tiltak.

Angående vannivå

Vi mener at vannivået på eiendommen under en flomhendelse ikke er relevant i seg selv. Det er reparasjonsbehovet flomhendelsene har ført til, som er relevant ved vurderingen av om reparasjonen er søknadspliktig eller ikke.

Angående skadeomfang

Skadeomfanget beskrives indirekte i tre kulepunkter:

- «Alle innvendige gulv- og veggoverflater i 1. etasje er demontert.
- Deler av isolasjon i 1. etasje er fjernet.
- Boligen er strippet slik at kun ytterkledning og bærende konstruksjoner står igjen.»

Beskrivelsen i tredje kulepunkt stemmer ikke overens med hva undertegnede kunne besiktige ved sin befaring 24.09.2025. Ytterveggene og mer enn halvparten av isolasjonen i disse står igjen. Innvendige vegger rundt trapperommet ned til kjelleren står også igjen, sammen med brannvegg, peis og pipe. Det samme gjelder veggene rundt det ene baderommet, hvilket betyr at blant annet rørføringer kan gjenbrukes. Himlinger i 1. etasje står også igjen og bygget er nå klart for gjenoppbygging.

Hvilke faktiske arbeider skal utføres?

Gjenoppbygging av boligens hovedetasje innebærer følgende arbeider:

- isolering av etasjeskille og nedre del av yttervegger,
- gjenoppbygging av lettvegger,
- nye veggplater,

- nytt gulv,
- nytt listverk,
- innsetting av dører,
- montering av kjøkken, og
- reetablering av våtrom.

Når blir en endring eller reparasjon vesentlig?

Kommunen vurderer at tiltakene er mer omfattende og komplekse enn «alminnelig vedlikehold» og derfor samlet sett må anses som en søknadspliktig «vesentlig endring eller vesentlig reparasjon».

Det påpekes at ikke alt som kan karakteriseres som mer komplekst og omfattende enn «alminnelig vedlikehold», automatisk oppfyller vesentlighetsterskelen og utløser søknadsplikten i pbl. § 20-1 første ledd bokstav b.

Grensene for når en reparasjon blir vesentlig følger ikke direkte av loven eller lovens forarbeider. Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) har utarbeidet en veileder for arbeid på eksisterende bygg, som er egnet til å gi noe veiledning. Her heter det:

Hva som er "vesentlig" vurderes blant annet ut fra arbeidets omfang og kompleksitet.

Det er som regel påkrevd å bruke ansvarlige foretak i hele søknads- og byggeprosessen. Relevante krav i TEK17 gjelder for den eller de bygningsdelene som blir omfattet av arbeidet. [Les mer om hva det betyr at TEK17 gjelder.](#)

Eksempler på vesentlig endring eller vesentlig reparasjon:

- bytte ut alle vinduer i en bygning
- utvendig etterisolering av alle yttervegger
- bygge om eller forlenge pipe/skorstein
- gjenoppbygging etter brann der deler av bygningen er brent ned
- erstatte, forsterke eller endre takkonstruksjon
- erstatte, forsterke eller endre en bærevegg eller bæresøyle
- erstatte, forsterke eller endre fundamentering (refundamentering)
- endringsarbeid i eksisterende pipeløp
- installere, skifte eller endre bygningstekniske installasjoner
- arbeid med bad og våtrom som berører flere bruksenheter eller brannceller

Det går en grense for hva som kan anses som vesentlig endring og vesentlig reparasjon, og hvor omfattende dette arbeidet kan være. Hvis arbeidene er mer omfattende eller mer komplekse enn det som vises over, kan det bli regnet som [hovedombygging](#).

Hvis arbeidene er mindre omfattende eller mindre komplekse enn disse eksemplene, er det mulig at dette regnes som [vedlikehold](#).

Figur 2 – utklipp fra dibk.no

En fellesnevner for eksemplene er at de knytter seg til situasjoner der man gjør inngrep i konstruksjoner med vesentlig betydning for helse, miljø og sikkerhet (så som bærende og brannskillende konstruksjoner), eller endrer ytelsene til bygningsdelene.

I vårt tilfelle er det snakk om å reparere ikke-bærende konstruksjoner uten brannskillende funksjon ved å skifte ut deler av bygningskonstruksjonene likt mot likt.

Reparasjonsbehovet og arbeidene som er relevante i Øynan 4 er enten direkte unntatt søknadsplikt i byggesaksforskriften som «mindre tiltak i eksisterende byggverk», eller mindre kompliserte og inngripende enn de tiltak som faller inn under denne kategorien.

Etter vår vurdering, og i tråd med praksis i andre kommuner, er det godt belegg for å kategorisere slik arbeider som «vedlikehold», «oppussing» eller «rehabilitering» – arbeider som faller utenfor plan- og bygningslovens virkeområde.

Arbeid	Kategorisering
Isolering av etasjeskille mot kjeller og nedre del av yttervegger (med samme mengde og kvalitet som før flommen)	Vedlikehold – bytte likt mot likt
Gjenoppbygging av lettvegger (ikke-bærende vegger)	«Mindre tiltak i eksisterende byggverk» - Unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5 (1) bokstav d og SAK10 § 4-1 bokstav e nr. 1
Nye veggplater	Vedlikehold – bytte likt mot likt
Nytt gulv	Vedlikehold – bytte likt mot likt
Nytt listverk	Vedlikehold – bytte likt mot likt
Innsetting av dører	Vedlikehold – bytte likt mot likt
Montering av kjøkken	Vedlikehold – bytte likt mot likt
Reetablering av våtrom (innenfor samme bruksenhet)	«Mindre tiltak i eksisterende byggverk» - Unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5 (1) bokstav d og SAK10 § 4-1 bokstav e nr. 3

Veiledningen til SAK10 § 4-1 bokstav e nr. 1 presiserer at endringer av lettvegger sjelden påvirker omgivelsene og kan unntas fra byggesaksbehandling, så lenge planløsningen ikke endres vesentlig, og krav til brannsikring, lys og ventilasjon fortsatt er ivaretatt.

I vårt tilfelle presiseres det at de innvendige lettveggene som er fjernet, settes opp igjen på samme sted. Tiltaket innebærer således kun reparasjon og ingen endringer i boligens godkjente planløsning.



Figur 3, 4 og 5 – Bilder av stue og kjøkken, tatt ved befaring 24. september 2025

Lettveggene til soverommene er revet. Veggens tidligere plassering vises i himlingen:



Figur 6, 7 og 8 – Soverom, bad og vaskerom.

Arbeidet med å bygge opp våtrommene er også direkte unntatt krav om byggesaksbehandling i SAK10 § 4-1 bokstav e nr. 3.

De innvendige arbeidene som skal utføres i Øynan 4 er i tråd med formålet i både gjeldende og fremtidig plangrunnlag, lovens materielle krav, og er etter vår vurdering ikke så omfattende at de når opp til terskelen for hva som kan anses som vesentlig reparasjon.

I møte mellom Norsk Naturskadepool og Nesbyen kommune bekreftet bygningsmyndigheten at tilsvarende tiltak tidligere har blitt vurdert som ikke-søknadspliktige, før ekstremværet «Hans». **Vi kan vanskelig se at ekstremværet «Hans» har medført noen endring i hvordan lov- og forskriftsteksten skal forstås eller praktiseres.**

Det ville også gi dårlig sammenheng i regelverket dersom tiltak som er direkte unntatt søknadsplikt som «mindre tiltak i eksisterende byggverk», samtidig skulle utløse søknadsplikt fordi tiltaket ble regnet som vesentlig endring eller vesentlig reparasjon.

Subsidiært om behovet for dispensasjon, naturfarevurderinger og nabovarsling

Dersom kommunen fastholder sin vurdering av at tiltakene er å anse som søknadspliktig vesentlig reparasjon, vil vi på bakgrunn av hva vi har fått innsyn i av sammenliknbare saker, knytte noen kommentarer til behovet for dispensasjon fra plan.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Nesbyen (endret 05.07.2024) og er avsatt til «boligbebyggelse – nåværende». Eiendommen ligger i hensynssone Flomfare (H320_1), hvor visse søknadspliktige tiltak ikke tillates uten at det fremgår av godkjent reguleringsplan, jf. planens punkt 2.6.5.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplanforslag Flomsikring Nesflata, hvor den også er avsatt til boligbebyggelse.

Vi har sett at kommunen har avslått tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav b i flere liknende saker i nærområdet. Det vises for eksempel til kommunens vedtak av 12.11.2024 for Gbnr 71/154

med adresse Rukkedalsvegen 19, hvor søknad om dispensasjon fra Kommunedelplan for Nesbyen (planID: 00201201) pkt. 2.6.5. ble avslått.

Det er uklart for oss om kommunen har vurdert om det omsøkte tiltaket i Rukkedalsveien 19 rammes av planbestemmelsen, eller om kommunen har forholdt seg til mottatt dispensasjonssøknad uten å gjøre en selvstendig vurdering av om tiltaket omfattes.

Vi kan imidlertid ikke se at tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav b er omfattet av planbestemmelsen i kommunedelplanens pkt. 2.6.5, slik at det skulle være nødvendig å søke dispensasjon.

Bestemmelsen lyder slik:

2.6.5 200-årsflom PBL § 11-8, bokstav a

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-2 a) og b) og 20-1 a), d), g) herunder også fradeling til slike formål uten at det framgår av godkjent reguleringsplan. I reguleringsplanen skal evt. flomforebyggende tiltak beskrives.

Figur 9 – utklipp fra Kommunedelplan Nesbyen, sist endret 05.07.2024

Forbudet mot tiltak innenfor sonen uten godkjent reguleringsplan gjelder kun tiltak etter pbl. § 20-1 a), d) og g).

Planbestemmelsen viser også til pbl. § 20-2 a) og b), **men disse bestemmelsene har ingen selvstendig relevans uten henvisningen til § 20-1 a), d) og g).**

For det tilfelle at kommunen skulle velge å fastholde sin vurdering av at arbeidene i Øynan 4 er å anse som søknadspliktig vesentlig reparasjon etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav b, og mener at tiltaket krever dispensasjon fra planbestemmelse 2.6.5, vises det til vedlagte dispensasjonssøknad.

Sikkerhet mot naturfarer

Undertegnede har vært i kontakt med Skrid Aktsomhet AS, som utfører naturfarevurderinger innen skred, flom, overvann, erosjon og områdeskred, samt behov for sikringstiltak. I forespørselen ble tiltaket og arbeidets omfang beskrevet, og det ble bedt om en faglig vurdering av om tiltaket utløser krav om vurdering av flomfare. Skrid Aktsomhet AS opplyste:

«Det skal normalt ikke være behov for å søke om utredning av naturfare for rehabilitering, skifte av kledning, gulv etc. Så lenge det ikke er snakk om arealutvidelser eller opprettelse av eiendom så er normal praksis at det ikke er behov, foruten i Oslo hvor det skal gjøres for alle typer tiltak.»

Tiltaket faller dermed inn under sikkerhetsklasse F1, jf. TEK17 § 7-2 femte ledd. Bestemmelsen åpner for at mindre tiltak på eksisterende byggverk kan plasseres i sikkerhetsklasse F1, selv om selve bygningen – som bolig – i utgangspunktet ville tilhørt sikkerhetsklasse F2 eller F3.

TEK17 § 7-2 regulerer sikkerhet mot saktevoksende flommer som normalt ikke medfører fare for menneskeliv. Der flom kan føre til tap av liv, skal tiltaket plasseres i sikkerhetsklassene for skred etter § 7-3. Dette er ikke relevant for det foreliggende tiltaket.

I NVEs spørsmål og svar om kvikkleireveilederen står det:

«Følgende tiltak vil ikke kunne utløse kvikkleireskred, og øker heller ikke konsekvensen av eventuelle kvikkleireskred utløst annet sted:

- *Innvendige endringer på eksisterende byggverk*

For slike tiltak er det derfor tilstrekkelig at tiltakshaver dokumenterer at tiltaket ikke medfører bruksendring, terrenginngrep, nye byggverk eller økt personopphold.»

Tiltaket i Øynan 4 innebærer ikke bruksendring, terrenginngrep, nye byggverk eller økt personopphold. Arbeidene er begrenset til innvendige tiltak i en eksisterende og godkjent bolig, og faller dermed klart innenfor denne kategorien.

Nabovarsling

Etter pbl. § 21-3 første ledd kan nabovarsel unnlates når arbeidet i liten grad berører naboers eller gjenboeres interesser. Siden tiltaket – og eventuell dispensasjon – kun gjelder innvendige arbeider, er nabovarsling ikke påkrevd.

Anmodning om tilbakemelding

Dersom bygningsmyndigheten, etter å ha gjennomgått denne redegjørelsen, kan slutte seg til vår vurdering om at tiltaket er unntatt søknadsplikt med hjemmel i pbl. § 20-5 bokstav d «*mindre tiltak i eksisterende byggverk*» eller bokstav g «*andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å frita fra søknadsplikten*», bes det om snarlig tilbakemelding.

Drammen, 30.11.2025

Med vennlig hilsen

Torunn V. Olsen

Arkitekt | Juskonsulent Plan- og bygningsrett

Mobil +47 934 95 177 | torunn@inspect.no
Kniveveien 29 | 3036 Drammen | www.inspect.no



Olav Kronstad

Faglig leder | Partner | Jurist

Mobil +47 978 08 208 | olav@inspect.no
Kniveveien 29 | 3036 Drammen | inspect.no

