THOMMESSEN

Nesbyen kommune
v/kommunestyret og kommunedirektøren
Alfarvegen 117
3540 Nesbyen

Vår referanse: 23141220/1
Ansvarlig advokat: Simon Ulleland

Oslo, 9. november 2026

ANMODNING OM OPPHEVELSE AV BYGGE- OG DELEFORBUD FOR GNR. 92, BNR. 58, 78 OG 115 OG GNR. 79, BNR. 107, 168 OG 202 I NESBYEN KOMMUNE

1 INNLEDNING

Advokatfirmaet Thommessen AS representerer Bromma Eiendom AS (org.nr. 930 103 179) og Rukkedalsvegen 1 AS (org.nr. 829 082 012) i forbindelse med kommunestyrets vedtak av 30. november 2023 (sak 77/2023) om bygge- og deleforbud etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 28-1. Vedtaket omfatter blant annet:

- Eiendommene til Bromma Eiendom AS med gnr. 92, bnr. 58, 78 og 115 (Hallingdalsvegen 4220, 4222, 4224, 4226 og 4228)
- Eiendommene til Rukkedalsvegen 1 AS med gnr. 79, bnr. 107 og 168 (Rukkedalsvegen 1) og gnr. 79, bnr. 202 (Rukkedalsvegen 9).

Kommunestyret vedtok 18. juni 2026 (sak 54/2026) at forbudet skal behandles på nytt, og at målet med den nye behandlingen er full oppheving for eiendommene på Bromma. På vegne av selskapene ber vi om at:

1. bygge- og deleforbudet oppheves for Bromma Eiendom AS sine eiendommer, i tråd med kommunestyrets vedtak av 18. juni 2026, og
2. kommunen opphever vedtaket av 30. november 2023 også for Rukkedalsvegen 1 AS sine eiendommer, og at dette behandles i samme sak.

Nedenfor redegjør vi kort for det rettslige grunnlaget for at kommunen kan oppheve vedtaket for så vidt gjelder de nevnte eiendommene. For øvrig er det utformet et eget dokument fra selskapene som nærmere redegjør for de faktiske forholdene i saken.

2 KOMMUNEN HAR ADGANG TIL Å OPPHEVE FORBUDET

Etter pbl. § 28-1 andre ledd skal kommunen "om nødvendig" nedlegge forbud mot tiltak på grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal. Vedtak etter nevnte bestemmelse er for øvrig bare ett av flere virkemidler kommunen har til disposisjon for å sikre byggegrunnen, og det forutsettes at forbudet er nødvendig. Det er da naturlig å vurdere nødvendigheten i lys av andre, og mindre inngripende virkemidler, kommunen har til disposisjon, se nærmere i punkt 3 nedenfor.

I forarbeidene til bestemmelsen står det at "tilstrekkelig sikkerhet" gir anvisning på en konkret vurdering av risikomomentene, der det kan differensieres mellom personsikkerhet og byggverk og mellom ulike typer byggverk, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 338. Utgangspunktet er at det ikke skal bygges der det er "markert risiko" for at fare kan oppstå, men det gjelder samtidig en nedre terskel for når faren er vesentlig nok til at bestemmelsen kommer til anvendelse, jf. samme sted. Det kan ikke kreves absolutt sikkerhet, og kommunen skal foreta en selvstendig totalvurdering der sannsynligheten for at noe vil skje og graden av fare er avgjørende, jf. Ot.prp. nr. 57 (1985–86) kap. 9.1.1, gjengitt i Rt. 2015 s. 257 avsnitt 40. Høyesterett har lagt til grunn at det avgjørende er en samlet vurdering av hvor sannsynlig det er at skade vil oppstå, holdt opp mot skadens art og omfang, og at vanskelige naturforhold derfor ikke uten videre er omfattet, jf. Rt. 2006 s. 1012 (Eigersund-dommen) avsnitt 39. Av samme dom avsnitt 47–48 følger at utgangspunktet er at det er byggherren som har ansvaret for byggegrunnen, byggeplanen og gjennomføringen av byggeprosjekter på grunnen.

Et forbud begrunnet i naturfare må til enhver tid stå i forhold til den faren som foreligger. Dette støttes av prinsippet i naturskadeloven § 22 tredje ledd, som gir rett til å kreve et bygge- og deleforbud opphevet når faren for naturskade ikke lenger er til stede. Forbudet i denne saken er riktignok hjemlet i pbl. § 28-1, men naturskadeloven § 20 knytter kommunens plikt til å treffe forholdsregler mot naturskader nettopp til pbl. § 28-1, og § 22 tredje ledd gir etter vårt syn uttrykk for et relevant prinsipp også når forbudet er truffet etter pbl. § 28-1. Kommunestyret har dessuten selv lagt til grunn at forbudet ikke skal være av ubestemt varighet når det er vedtatt at eiendommene skal "friskmeldes" fortløpende, jf. punkt 6 i vedtaket av 30. november 2023. Kommunen har derfor både adgang, og dessuten en klar oppfordring, til å vurdere sikkerhetssituasjonen løpende, uavhengig av om det foreligger en konkret byggesøknad.

Kommunestyret kan oppheve forbudet ved å treffe et vedtak om opphevelse. Forbudsvedtaket angir bestemte eiendommer og er bestemmende for eiernes rettigheter, og er derfor et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b. Etter forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav a kan kommunen omgjøre eget vedtak uten klage når endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser. Forbudet retter seg mot eierne, og en oppheving er til gunst for dem. Vi kan ikke se at forbudet direkte tilgodeser andre, for eksempel naboer. Et forbud begrunnet i naturfare på eiendommene selv ivaretar i første rekke allmenne sikkerhetshensyn, og eventuelle refleksvirkninger for andre er ikke tilstrekkelig til at de "direkte tilgodese[s]". I tillegg følger endringsadgangen av vedtaket selv, ved at eiendommene skal "friskmeldes" fortløpende, slik at begrensningene i § 35 uansett ikke gjelder, jf. § 35 femte ledd. Kommunen trenger dermed ikke ta stilling til om vedtaket fra 2023 var riktig da det ble truffet, men kan vise til at forbudet ikke er nødvendig i dag.

Praksis fra andre kommuner rammet av "Hans" understøtter vår forståelse av pbl. § 28-1. Sel kommune vedtok 13. desember 2023 midlertidig forbud mot tiltak etter pbl. § 28-1 for flere skredutsatte områder, og opphevet senere forbudet for deler av områdene ved vedtak 24. juni 2024 og 5. mai 2025, etter hvert som faresoneutredninger fra NVE forelå. Dette viser at oppdatert kunnskap om naturfaren vil kunne gi grunnlag for oppheving, og dessuten at en senere oppheving er en naturlig oppfølging av et forbud som ble nedlagt under usikkerhet like etter hendelsen inntraff.

3 FORBUD ER IKKE LENGER NØDVENDIG

Forbudet ble nedlagt kort tid etter "Hans", mens det fremdeles var usikkerhet knyttet til flomfaren og før NVE hadde avklart flomsikringen av Nesbyen. Siden da har kunnskapsgrunnlaget endret seg vesentlig:

- NVE har oppdatert flomberegningene for Hallingdalsvassdraget (NVE-rapport 8/2024) og på dette grunnlaget utarbeidet nytt flomsonekart for Nesbyen (NVE-rapport 11/2025).

- Kommunestyret vedtok 10. september 2026 detaljreguleringsplanene for flomsikring av Nesflata (sak 70/2026) og Rukkedøla (sak 69/2026). Planene skal sikre Nesbyen sentrum og Nesflata mot 200-årsflom med klimapåslag (sikkerhetsklasse F2, TEK17 § 7-2).

Kommunen trenger heller ikke forbudet for å ivareta flomsikkerheten. Kommunen beholder den nødvendige styringen gjennom andre regler:

- Kommuneplanens arealdel har hensynssone for flomfare (H320, 200-årsflom), der det ikke er tillatt med nærmere angitte tiltak uten at det fremgår av godkjent reguleringsplan. Bestemmelsen gjelder uavhengig av forbudet.

- TEK17 § 7-2 stiller krav til sikkerhet mot flom som gjelder ved enhver søknad om tiltak. Etter rettspraksis er det byggherren, og ikke kommunen, som har ansvaret for byggegrunnen og for nødvendige sikringstiltak, jf. Rt. 2006 s. 1012 avsnitt 47–48 og Rt. 2015 s. 257 avsnitt 41–43.

Et generelt forbud gir derfor ingen sikkerhet ut over det som følger av disse reglene. Det hindrer bare at eierne får prøvd konkrete tiltak mot de ordinære kravene.

4 NÆRMERE OM EIENDOMMENE

4.1 BROMMA EIENDOM AS

Ifølge HRP AS' flomsonevurdering, basert på gjennomgang av NVEs flomsonekart, ligger hovedetasjen på Bromma på kote 158,3, ca. 2,4 meter over 20-årsflomnivået (kote 155,9). Eiendommene ligger dessuten innenfor hensynssone H320. Eventuelle tiltak vil derfor uansett måtte vurderes etter kravene i TEK17 § 7-2 i byggesak, der største nominelle årlige sannsynlighet for flom er 1/20 i sikkerhetsklasse F1 og 1/200 i sikkerhetsklasse F2. Tiltak i høyere sikkerhetsklasser må plasseres, dimensjoneres eller sikres slik at kravene for disse klassene oppfylles. Som påpekt i anmodningen om ny behandling av 3. mars 2026, ble eiendommene på Bromma ikke særskilt omtalt i den faglige vurderingen i saksfremlegget fra 2023. Hensynet til forsikringsoppgjør, som ble fremhevet i saksfremlegget, har dessuten begrenset vekt for disse eiendommene, siden ordningen med erstatning for tomtens verdi i naturskadeforsikringsloven § 1 tredje ledd bare gjelder bolighus og fritidshus.

4.2 RUKKEDALSVEGEN 1 AS

Eiendommene til Rukkedalsvegen 1 AS er omfattet av det samme vedtaket og den samme begrunnelsen som eiendommene på Bromma. Det rettslige grunnlaget i punkt 2 og 3 gjelder derfor tilsvarende. Hensynet til likebehandling tilsier da at forbudet også oppheves for eiendommene i Rukkedalsvegen. For ordens skyld påpekes likevel det følgende:

Statsforvalteren har i vedtak av 25. november 2024 lagt til grunn at kommunen har nedlagt bygge- og deleforbudet «[...] *mens den arbeider med å få etablert flomsikringstiltak*». Spørsmålet om eiendommene skal omfattes av dette arbeidet, er nå avklart. NVE opplyste i oktober 2024 at det innenfor NVEs budsjettrammer blir for kostbart å sikre Rukkedalsvegen 1 og 9, og at NVE ikke vil arbeide videre med et slikt alternativ. Dette er fulgt opp i detaljreguleringsplanen for flomsikring av Nesflata, vedtatt av kommunestyret 10. september 2026. Det fremgår av planbeskrivelsen at det «[i] *samråd med NVE og Nesbyen kommune ble ... bestemt at enkelte bygninger ikke sikres*», herunder supermarkedet og bensinstasjonen på eiendommene til Rukkedalsvegen 1 AS. Eiendommene i Rukkedalsvegen står dermed i samme rettslige stilling som eiendommene på Bromma, der flomsikkerheten kan ivaretas gjennom hensynssonen og TEK17.

Flomsikkerheten for eiendommene i Rukkedalsvegen vil dermed måtte vurderes i den enkelte byggesak. Det samme gjelder som nevnt for eiendommene på Bromma, og det viser at et generelt forbud heller ikke er nødvendig for disse eiendommene.

4.3 VEDTAKET BØR OPPHEVES FOR ALLE EIENDOMMENE I SAMME SAK

Vedtaket om ny behandling angir bare adressene på Bromma. Kommunen kan likevel omgjøre vedtaket av 30. november 2023 for de øvrige eiendommene av eget tiltak, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav a, siden en oppheving er til gunst for Rukkedalsvegen 1 AS. Det gjelder samme vedtak, samme hjemmel og de samme rettsspørsmålene. Hensynet til likebehandling og en effektiv saksbehandling taler for at eiendommene vurderes samlet. Vi ber derfor om at saksfremlegget til den nye behandlingen også omfatter eiendommene til Rukkedalsvegen 1 AS.

Ettersom vedtaket om ny behandling angir eiendommene med adresse, mens forbudsvedtaket angir gårds- og bruksnummer, ber vi om at et nytt vedtak angir eiendommene både med gnr./bnr. og adresse, slik at det ikke oppstår tvil om vedtakets rekkevidde.

Hvis kommunen, mot formodning, mener at det ikke er mulig å behandle oppheving av vedtaket også for eiendommene i Rukkedalsvegen, ber vi om at kommunestyret i samme møte vedtar at forbudet for disse eiendommene tas opp til ny vurdering med sikte på oppheving i neste møte i kommunestyret.

5 OPPSUMMERING

Etter vårt syn er bygge- og deleforbudet ikke lenger "nødvendig" etter pbl. § 28-1 andre ledd, og kommunestyret har adgang til å oppheve det. Flomsikkerheten ivaretas gjennom kommuneplanens hensynssone og TEK17 § 7-2 i den enkelte byggesak. En oppheving av forbudet tar ikke stilling til senere søknader om tiltak på eiendommene. Slike søknader vil bli behandlet etter de alminnelige reglene i plan- og bygningsloven med forskrifter og kommunedelplanen. Vi ber om at forbudet oppheves for eiendommene til begge selskapene, og at nytt vedtak angir eiendommene både med gnr./bnr. og adresse.

Advokatfirmaet Thommessen AS

Simon Ulleland
Advokat