

Porsgrunn kommune
v/byggesaksavdelingen

Sendt pr. e-post til:
postmottak@porsgrunn.kommune.no
Lene.Aanerod.Haugen@porsgrunn.kommune.no

Kopi sendt til privat part pr. e-post til:
allis-ny@online.no

ANSATT ADVOKAT JAN TERJE S. HAUGEN

(H) MØTERETT FOR HØYESTERETT

Skien, 4. desember 2025
Vår ref: 17994/363981
E-post: haugen@eurojuristelemark.no

ARKIVSAK 2025/810 – MERKNADER TIL NABOVARSEL OM TILBYGG – GBRN. 81/83, SKIPSBAKKEN 14

1. Innledning – samtykker ikke til tiltak

Sissel Herborg og Thore Mæla Busk (heretter omtalt i fellesskap som «Busk»), eiere av eiendommen gbnr. 81/84 i Porsgrunn kommune, har kontaktet meg for bistand i forbindelse med utarbeidelse av merknader til nabovarsel utstedt av eier av eiendommen gbnr. 81/83 i Porsgrunn kommune, Trude Allis Nygaard (heretter «Nygaard»).

Vedlegg 1: Nabovarsel datert 20.11.2025

På vegne av Busk opplyses det allerede innledningsvis at Busk som naboer ikke samtykker til at avstandskravet i pbl. § 29-4 fravikes. I det videre vil det kort redegjøres for Busks syn på sakens faktum, og det vil gis en begrunnelse for samtykkenektingen. Det vil også gis en kort redegjørelse for Busks synspunkter knyttet til en eventuell søknad om dispensasjon fra avstandskravet, da disse synspunktene også begrunner samtykkenektingen.

2. Kort redegjørelse for faktum

Nygaard søkte opprinnelig om tiltak på gbrn. 81/83 som gjaldt bygging av svalgang. Det var i denne søknaden ikke nevnt at tiltaket i realiteten utgjorde en fasadeendring, som er søknadspliktig på selvstendig grunnlag. Da Nygaard kledde svalgangen med glassvegger og monterte dør, erklærte Porsgrunn kommune denne delen av tiltaket som ulovlig. Begrunnelsen var at dette var å anse som en fasadeendring som ikke var omfattet i innvilget søknad.

Byggesaksforvaltningen i kommunen har i tråd med sin veiledningsplikt veiledet Nygaard i forbindelse med søknadsprosessen som omhandler fasadeendring. Videre har byggesaksavdelingen orientert Nygaard om søknad om dispensasjon iht. pbl. § 19-2, dersom Busk ikke samtykker til at tiltaket iverksettes.

Området mellom de to eiendommene gbnr. 81/84 og gbnr. 81/83 var opprinnelig et smalt brannsløp med naturtomt i skråfjell ned mot en strand. Området ble i sin helhet tilbudt nabo i Skipsbakken 14, som med tiden gjorde hele området om til terrasser. Grenseskillet mellom de to eiendommene er ikke trukket. Grensemerket i den sørlige enden av eiendommene er fjernet.

Busks bolighus på eiendommen gbnr. 81/84 har en avstand på ca. 2 meter fra nabogrensen. Høyden på bolighusets vegg er målt med laser til ca. 9 meter i snitt fra bakkenivå.

Busk mener at det pågår «grenseutfordrende atferd» fra Nygaards side. Hva som ligger i denne påstanden, er redegjort for i brev fra Busk til Nygaard datert 23.11.2025. Relevansen av dette er at det kan være utfordrende å måle eksakt avstanden fra tilbygg til nabogrense, da nabogrensen de facto er uklar.

Vedlegg 2: Brev fra Busk til Nygaard datert 23.11.2025

Vedlegg 3: Diverse bilder av eiendommene

Busk begrunner samtykkenektingen prinsipalt i hensynet til brannsikkerhet. De ønsker ikke at vegglivet på eksisterende bolighus på eiendommen gbnr. 81/83 skal utvides eller forlenges, da dette kan representere en fare for brannsikkerheten i området. Nærmere og ytterligere begrunnelse fremgår i punktet om den rettslige begrunnelse nedenfor.

3. Faktisk og rettslig begrunnelse for samtykkenekting

3.1. Sakens juridiske side – avstandskravet

Et tiltak som innebærer en fasadeendring som den endring som Nygaard har planer om i nærværende sak, omfattes av byggesaksbestemmelsene i plan og bygningsloven (pbl.), se pbl. § 20-1 (1) c). De tiltak som er nevnt i pbl. § 20-1, deriblant fasadeendring, er søknadspliktig med mindre unntak gjør seg gjeldende etter bestemmelsene i pbl. §§ 20-5 til 20-8, jf. pbl. § 20-2 (1). Ingen av tiltakene gjør seg gjeldende i nærværende sak.

Iht. pbl. § 29-3 skal et tiltak «[...] ikke medføre fare og skal oppfylle krav til forsvarlig sikkerhet herunder nødvendig evakuering, helse og miljø i eller i medhold av loven». Dette er en presisering av den regel som utvilsomt gjelder. Bestemmelsen har ingen selvstendig betydning utover at den gir en påminnelse om sentrale krav til tiltakets forsvarlighet, se Norsk Lovkommentar note 862 til pbl. § 29-3. De tekniske krav er nærmere presisert i pbl. § 29-5, se nedenfor.

Av pbl. § 29-4 andre ledd fremgår det at dersom «[...] ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter» [Min utheving og understrekning].

Bestemmelsen er sentral i nærværende sak. Bestemmelsen gir uttrykk for plan- og bygningslovens hovedregel om at byggverk skal oppføres minst fire meter fra nabogrensen. Avstandskravet er først og fremst begrunnet i branntekniske hensyn, m.a.o. hensynet til

forsvarlig brannsikkerhet, se forarbeidsuttalelser i Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s. 342. Men også bl.a. hensynet til at bebyggelse på naboeiendommer skal sikres tilstrekkelig naturlig lys, rom og utsikt og ikke påføres en urimelig ulempe, er hensyn som begrunner avstandskravet i pbl. § 29-4.

Etter pbl. § 29-4 (3) a) og b) «kan» kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrensen enn fire meter, forutsatt at eier av naboeiendom har avgitt skriftlig samtykke eller dersom tiltaket som oppføres er frittliggende garasje, uthus eller lignende. Vurderingen av om godkjennelse skal gis etter bestemmelsen, er overlatt til kommunens forvaltningsskjønn, jf. ordlyden «kan». Det anføres at når nabo ikke samtykker til at byggverk plasseres nærmere nabogrensen enn fire meter, så må de forhold som begrunner samtykkenekten vurderes nøye av forvaltningen i en vurdering av en eventuell dispensasjonssøknad.

Begrunnelsen for skriftlighetskravet i pbl. § 29-4 (3) a) er at redusert avstand kan føre til økte omkostninger for eiere av naboeiendommen, bl.a. som følge av offentlige krav om branntekniske tiltak o.l. Eiere av naboeiendommen skal derfor ha anledning til å vurdere hvilke potensielle konsekvenser et tiltak på naboeiendommen kan medføre for egen eiendom. Også bevisshensyn er et sentralt hensyn, jf. Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s. 231.

3.2. Kort om ev. dispensasjon etter pbl. § 19-2

Busk anfører at det heller ikke kan innvilges dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4. Etter pbl. § 19-2 kan forvaltningen innvilge dispensasjon fra avstandskravet forutsatt at tiltakshaver har søkt om slik dispensasjon.

Sivilombudet har i avgjørelsen inntatt i SOM-2011-1023, som gjaldt spørsmålet om dispensasjon fra avstandskravet for oppføring av veranda 2,1 meter fra nabogrensen, uttalt følgende om lovens avstandskrav:

«[...] lovgiver har foretatt en avveining av interesser. Det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra dette. At ulempene naboen vil oppleve er beskjedne vil derfor ikke være et selvstendig argument for at dispensasjon skal gis etter pbl. 2008 § 19-2. Tiltakshaver må kunne påvise relevante fordeler ved dispensasjon. En slik fordel må være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.»

Sivilombudet mente at dispensasjonsvurderingen var preget av feilaktige vurderinger, og ba derfor Fylkesmannen om å vurdere saken på nytt.

I byggt teknisk forskrift § 6-3 fastsettes nærmere retningslinjer for hvordan avstanden skal måles. Utgangspunktet er at avstanden skal måles korteste vei fra byggverkets ytterside til nabogrensen. Dersom byggverkene har deler som stikker mer enn én meter ut, danner den utstikkende delen utgangspunktet for avstandsmålingen. Avstandsregelen på fire meter gjelder i utgangspunktet også mindre tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, jf. pbl. § 20-3.

3.3. Konkret begrunnelse for samtykkenekting

Samtykkenektingen er som nevnt ovenfor primært begrunnet i brannsikkerhetshensyn.

En slik fasadeendring som eiere av eiendommen gbnr. 81/83 har planer om å iverksette, medfører en forlengelse og utvidelse av vegglivet til eksisterende byggverk. En slik utvidelse og forlengelse kan potensielt medføre konsekvenser for Busk, og disse potensielle konsekvensene har Busk på nåværende tidspunkt ikke full oversikt over. Redusert avstand kan potensielt føre til økte omkostninger som følge av offentligrettslige krav om branntekniske tiltak. Dette er ikke ønskelig for Busk.

Busk kan ikke på nåværende tidspunkt se at tiltakshaver på nåværende tidspunkt klart har angitt og spesifisert hvilke fordeler en eventuell redusert avstand medfører. Dermed kan Busk heller ikke se at fordelene ved iverksettelse av tiltak og redusert avstand er tilstrekkelig begrunnet fra tiltakshavers side.

Basert på den usikkerheten som hefter ved spørsmålet om hvor den faktiske grensen mellom eiendommene går, kan den avstandsmålingen som foreligger per i dag muligens være i strid med de utgangspunkter som er angitt i byggteknisk forskrift § 6-3.

I det hele tatt fremstår den faktiske situasjonen som uoversiktlig, og konsekvensene av at tiltaket eventuelt iverksettes og gjennomføres er per nå uavklarte. Derfor kan Busk ikke samtykke til at byggverk settes opp med redusert avstand til nabogrensen.

4. Avsluttende merknader

Dersom det er spørsmål til det som fremkommer av nåværende redegjørelse, eller det er behov for oversendelse av ytterligere dokumentasjon eller merknader, kan både kommunen og den private part Nygaard kontakte meg direkte på e-post eller telefon. Jeg ber om å bli underrettet om videre saksgang og beslutninger som treffes av kommunen i anledning saken.

Med vennlig hilsen



Jan Terje Haugen
Advokat