

Fraskrivelse av ansvar – Pbl § 68 – Juridisk betenkning

1 Utgangspunkt:

Politikerne har bedt administrasjonen om å foreta en juridisk vurdering av konsekvensene rundt en eventuell dispensasjon og ansvarsfraskrivelse fra pbl § 68.

Det følger av pbl § 68 at tiltak ikke kan plasseres der det er forhold som utgjør en fare eller en vesentlig ulempe for beboere eller brukere. Tiltak skal heller ikke plasseres på grunn der det er fare for at tiltaket blir skadet eller ødelagt. Pbl § 68 er nærmere presisert i teknisk forskrift (TEK) § 7-32. Hovedformålet med reglene er å sikre mot tap av liv, men reglene skal også hindre større materielle tap. Kravene som følger av pbl § 68 og TER § 7-32 skiller således i utgangspunktet ikke mellom personlig og materiell trygghet. Det er en svært lav aksept for fare for tap av menneskeliv, mens skade på materielle verdier i større grad kan aksepteres. Nivåene for trygghet i TEK må dermed bli forstått slik at det må kunne vurderes strengere for forhold som kan utgjøre fare for liv og helse enn der det bare er fare for skader på materielle verdier. Dette samsvarer og med skillet som gjelder mellom materiell og personell trygghet i f.eks. i brannkravene i pbl.

2 Ansvarsfraskrivelse:

Spørsmål om ansvarsfraskrivelse er kommentert i brev fra Kommunal- og regionaldepartementet til Fylkesmannen i Møre og Romsdal 12. februar 2008, sak 07/2505. Departementet er tydelig på at en kommune ikke kan fraskrive seg et eventuelt erstatningsansvar. Fra brevet hitsettes følgende:

”Erstatningsansvar

Dersom kommunen har konkret kunnskap om at det ligg føre fare eller ulempe som fell inn under § 68, kan søknad normalt ikkje bli godkjent. Eventuelt må det krevjast sikringstiltak. Kommunen har ikkje høve til å gje byggje- /deleløyve på vilkår av at tiltakshavar byggjer på eige ansvar, jf. RG 1988-499. Rettspraksis tilseier at aktløyse ved vedtak av planar eller ved handsaminga av byggesaker etter § 68, vil medføre erstatningsansvar for kommunen”.

Kommunen skal som planmyndighet forvalte regelverket innenfor gitte rammer. Kommunen har ingen hjemmel til å fravike denne myndigheten ved avtale. En slik praksis vil kunne ha uheldige presedensvirkninger og uthule regelverket.

3 Dispensasjon etter pbl §§ 7 og 88:

Forutsetningen for å kunne gi dispensasjon er at kravene til særlige grunner er oppfylt. De særlige grunnene som blir gjort gjeldende, må være spesielt tungtveiende. Pbl § 68 er gitt for å sikre liv og helse og for å sikre eiendom. Det skal derfor ikke være kurant å få dispensasjon fra disse reglene.

Det er opp til den enkelte kommunen å vurdere om pbl § 7 skal benyttes, men det er viktig at statlig faginstans – i vårt tilfelle NVE – skal uttale seg. Går fagmyndigheten i mot en dispensasjon, vil det sjelden kunne sies å foreligge «særlige grunner», noe som er en forutsetning for å kunne dispensere. De særlige grunner som påberopes må være spesielt tungtveiende. Det vises til at bestemmelsen er satt for å sikre liv og helse og beskyttelse av eiendom. Det skal absolutt ikke være kurant å få dispensasjon fra slike bestemmelser. Som det framgår ovenfor kan bygningsmyndighetene komme i erstatningsansvar dersom det viser seg at byggherre blir utsatt for tap som følger av at en eiendom som omfattes av § 68.

Departementet understreker i ovennevnte brev at kommunen ikke under noen omstendighet må gi dispensasjon for byggverk der konsekvensene av flom er særlig stor, slik som for boligblokker, barnehager, sykehjem og sykehus.

For at en dispensasjon skal være lovlig, gjør jeg oppmerksom på at det er nødvendig med en grunngivning som inneholder en *konkret* vurdering av de faktiske forhold som taler for og imot dispensasjon. En slik vurdering må plan- og bygningsmyndigheten som faginstans foreta hvis den ønsker å gi dispensasjon.

Plbl § 68 – ”Vesentlig ulempe”

For at plbl § 68 skal komme til anvendelse må vilkåret om vesentlig ulempe være oppfylt. Rundskriv T-5/97 definerer vesentlig ulempe slik:

«Dette dekker forhold som ikke innebærer direkte fare, men som likevel er såpass sjenerende for beboere og andre at det er grunn til å anse tomte som uegnet til utbygging, eller at det må iverksettes sikringstiltak. For at det kan sies at det foreligger «vesentlig ulempe» må graden av sjenanse overstige det alminnelige. Ved vurderingen må det tas hensyn til formålet med bygningen, om ulempen er til stede permanent eller inntreffer med intervaller og konsekvensene av ulempen. Formålet med bygningen vil også være relevant, herunder om bygningen skal brukes permanent eller bare til visse tider».

Tiltak på bestående byggverk som befinner seg i et fareområde, kan ikke tillates dersom tiltaket kommer «ytterligere i strid» med § 68 enn det er fra før, jf. pbl § 87. Hvilke tiltak som kan tillates på bestående byggverk i et fareområde må vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

En utvidelse av f.eks. areal til varig opphold vil kunne medføre at tiltaket kommer ytterligere i strid med loven. Først og fremst fordi et større areal kan bli oppholdssted for et større antall personer. Det bør likevel kunne tillates tiltak på eksisterende bygninger, jf. pbl § 88, dersom tiltaket ikke fører til at flere mennesker oppholder seg der eller at opphold vil inntreffe hyppigere. Eksempelvis bør det normalt kunne tillates å bygge på et vindfang eller å utvide kjøkken/ stue selv om kravene til sikkerhet ikke er oppfylt. Oppgradering av husets standard vil også kunne være kurant.

Plan- og bygningsmyndigheten må ta stilling til om tilbygget på eksisterende kiosk kan defineres til å ikke falle inn under vilkåret ”vesentlig ulempe”.

Plbl § 116 b andre ledd

En siste mulighet er å ikke godkjenne tilbygget (slik at det blir stående som et ulovlig bygg), men unnlate å sanksjonere jf plbl § 116 b andre ledd. Jeg snakket med en jurist hos statens bygningstekniske etat om denne muligheten sett opp i mot brudd på plbl § 68. Juristen mente at denne løsningen kunne ses på som en omgåelse av regelverket, slik at kommunen uansett ville bli erstatningsansvarlig ved en eventuell flom.

Dere får drøfte de ulike mulighetene internt. Kom gjerne med ytterligere spørsmål hvis noe er uklart. Stiller gjerne på et møte i sakens anledning.

Bjørn Petter Salberg