

# Bygge- og deleforbud

§28-1

- Plan- og bygningsloven §28-1
- Naturskedeforsikringsloven
  - Naturskadeloven

- § 28-1. Byggegrunn, miljøforhold mv.
- *Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.*
- *For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.*
- *Departementet kan gi nærmere forskrifter om sikkerhetsnivå og krav til undersøkelser, sikringstiltak for person eller eiendom, dokumentasjon av tiltaket og særskilte sikringstiltak.*

- Vurdering etter plan- og bygningsloven §28-1 gjøres i alle byggesaker. Et obligatorisk utsjekkspunkt.
- Manglende vurdering => saksbehandlingsfeil med potensielt erstatningsansvar.
- Et bygge- og deleforbud behøver ikke være relatert til naturskade. Tilstrekkelig at det er *fare* for naturskade.

## **Hva innebærer et vedtak om forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven §28-1**

Grunneiere ikke lenger vil ha krav på å få behandlet søknader om tiltak på eiendommen. Kommunen kan avslå søknader direkte.

Kommunen kan fortsatt kunne velge å ta enkelte søknader til behandling, hvis det anses som hensiktsmessig, f.eks:

- Sikringsarbeid i skredsonen
- arbeid med tilrettelegging av nødvendig infrastruktur
  
- Kan kommunen bli erstatningsansvarlig pga bygge- og deleforbud?
- Kan innbyggere ha krav på innløsning av tomter som følge av bygge- og deleforbud?

# Rettslig virkning etter naturskadeforsikringsloven

- Naturskadeforsikringsloven §1 3. og 4. ledd: (i kraft 2018)
- *Er et brannforsikret bolighus eller fritidshus skadet i en naturulykke, og det ikke gis tillatelse til å reparere eller gjenoppbygge huset på skadestedet på grunn av fare for ny naturskade, skal forsikringsselskapet erstatte tomtens omsetningsverdi før skaden, oppad begrenset til fem dekar. Det skadede huset og eventuelle forsikrede uthus skal dessuten erstattes som om de var totalskadet. Er grunnen under et brannforsikret bolighus eller fritidshus blitt ustabil som følge av en naturulykke, gjelder første og annet punktum tilsvarende selv om huset ikke er skadet. Forsikringsselskapet har ikke klagerett over avslag på søknad om tillatelse til reparasjon eller gjenoppbygging.*
- *I stedet for å erstatte tomt og bygninger etter tredje ledd kan forsikringsselskapet velge å sikre eiendommen, forutsatt at den sikrede samtykker skriftlig. Sikringstiltakene må gi så god beskyttelse mot ny naturskade at eieren kan få tillatelse til reparasjon eller gjenoppbygging på skadestedet. Forsikringsselskapet skal dekke utgiftene til sikringstiltakene og sørge for ettersyn og vedlikehold.*

*«og det ikke gis tillatelse til å reparere eller gjenoppbygge huset på skadestedet på grunn av fare for ny naturskade»*

- Vilkåret for erstatning er knyttet opp til kommunens plan- og byggesaksmyndighet.
- Bygge- og deleforbud etter §28-1 er den raskeste måten å nekte tillatelser til gjenoppbygning.

# Hva skjer uten bygge- og deleforbud?

- Forsikringselskapene vil kunne betale ut forsikringssum kun for bygg og ikke for tomter, fordi det er teoretisk mulig at hus kan gjenoppføres/repareres på samme sted.



*«I stedet for å erstatte tomt og bygninger etter tredje ledd kan forsikringssselskapet velge å sikre eiendommen, forutsatt at den sikrede samtykker skriftlig. Sikringstiltakene må gi så god beskyttelse mot ny naturskade at eieren kan få tillatelse til reparasjon eller gjenoppbygging på skadestedet. Forsikringssselskapet skal dekke utgiftene til sikringstiltakene og sørge for ettersyn og vedlikehold.»*

- 4. ledd er i utgangspunktet et insentiv til forsikringssselskap til å innløse tomter.
- Hva skjer med dette insentivet hvis NVE erklærer at de dekker alle kostnader til sikringsarbeid?