



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
Postboks 8111 Dep  
0032 OSLO  
postmottak@fmoa.no

Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200207037-25 Saksbeh: Knut Helland-Hansen Arkivkode: 531  
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: Dammensvn./Munkedamsvn. Eiendom: 0/0/0/0  
Tiltakshaver: JCDecaux Norge AS Adresse: Postboks 4314 Nydalen, 0402 OSLO  
Søker: JCDecaux Norge AS Adresse: Postboks 4314 Nydalen, 0402 OSLO  
Tiltakstype: Bygg for offentlig Tiltaksart: Oppføring av skilt og reklame  
kommunikasjon

---

### KLAGESAK TIL FYLKESMANNEN

Anmodning om å behandle klage over Plan- og bygningsetatens vedtak slik at saken kan bli forvaltningsmessig avgjort.

---

**Plan- og bygningsetatens pålegg om umiddelbar stans av oppføring av reklamefinansiert nedstigningstårn i krysset Drammensveien/Munkedamsveien er påklaget av JCDecaux ved Arntzen de Besche advokatfirma AS (AdB) ved adv Stig Gunleiksrud.**

**I klagen anføres det følgende:**

- at vedtaket er bygget på feil faktum
- tillatelsene løper ikke ut før i 2010.

**Klagen anbefales ikke tatt til følge.**

---

Plan- og bygningsetaten (PBE) behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

### UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

#### Rammetillatelse

Rammetillatelsen til oppføring av nedstigningstårn med reklameinstallasjon ble gitt 08.10.2004. Igangsettingstillatelse ble gitt 14.06.2005.

#### Stoppordre

PBE mottok signaler om at arbeider med oppføring av tårnet var igangsatt i april 2008. PBE foretok derfor en besiktigelse 23.04.2008, ved Milla Flesche og Knut Helland-Hansen. Det ble konstatert at arbeidene var påbegynt. Det ble følgelig lagt til grunn at arbeidene ble påbegynt i april 2008.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Bolig Nord/øst  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

En rammetillatelse løper ut dersom arbeidene ikke er igangsatt innen tre år etter at tillatelsen ble gitt, jf pbl § 96 første ledd første punktum. PBE anså rammetillatelsen av 28.10.2004 for utløpt, og stoppordre ble gitt samme dag som besiktigelsen ble gjennomført, 23.04.2008.

#### **Parallell sak med pålegg om fjerning av fem andre tårn og tvangsmulkt**

Parallelt med herværende sak har PBE pålagt JCDecaux å fjerne følgende tårn:

- Parkveien 17, nedstigningstårn 3892
- Schous plass, nedstigningstårn 1692
- Pilestredet 63, nedstigningstårn 1293
- Sorgenfrigata/Schönings gate, nedstigningstårn 1074
- Jens Bjelkes gate 60, nedstigningstårn 1720.

Årsaken til pålegget er at tårnene etter PBEs oppfatning er oppført etter at rammetillatelsene hadde løpt ut. For å få belyst og kommentert alle anførselene fra klager, vedlegges dokumentene i anledning denne saken.

#### **Klage**

AdB har på vegne av JCDecaux klaget på vedtaket om å gi stoppordre. Klagen er datert 25.04.2008, og er rettidig. Det anføres at vedtaket er bygget på feil faktum og at tillatelsene ikke løper ut før i 2010.

#### **Presisering av stoppordens begrunnelse og ny frist for uttalelse**

I klagen la AdB til grunn at PBE hadde hevdet at rammetillatelsene løp ut mens Fylkesmannen behandlet AdBs klage på PBEs omgjøring av tidligere gitte tillatelser til oppføring av reklametårnene, herunder tårnet i Drammensveien/Munkedamsveien. Ved ny gjennomgang av stoppordren har PBE sett at denne tolkningen er forståelig. Det var imidlertid ikke hensikten å fremme en slik holdning. PBE er av den oppfatning at tillatelsen løp ut før arbeidet med oppføringen av tårnet ble igangsatt i april, men ikke mens klagesaken verserte for Fylkesmannen høsten 2007. PBE tilskrev derfor AdB 19.06.2008, og redegjorde for misforståelsen. I tillegg ble det påpekt at etaten uriktig hadde lagt til grunn at klagen på omgjøringene av de tidligere gitte tillatelsene var gitt oppsettende virkning. Etaten ga AdB anledning til å komme med ytterligere og eventuelt nye kommentarer.

I brev av 23.06.2008 opprettholdt AdB sine tidligere tolkninger og anførsler.

#### **Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling**

Det er ikke uenighet om at et tiltak som oppføres etter at tillatelsen er løpt ut, er i strid med plan- og bygningsloven (pbl). Det er heller ikke omtvistet at rammetillatelse ble gitt 08.10.2004, varsel om omgjøring ble sendt 02.07.2007, omgjøring vedtatt 12.07.2007, PBEs innstilling til Fylkesmannen sendt 02.10.2007 samt at Fylkesmannen opphevet etatens omgjøring 28.11.2007. Så langt etaten kan se, er det heller ikke omtvistet at arbeidene med tårnet i Drammensveien/Munkedamsveien ble påstartet i april 2008. Det springende punkt er om tillatelsen hadde løpt ut før byggearbeidene ble igangsatt.

En rammetillatelses varighet reguleres av pbl § 96 første ledd første punktum:

*"Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort."*

Er tillatelsen bortfalt, må det søkes på ny. Bortsett fra faktisk igangsetting av arbeidene nevner ikke § 96 noe om fristavbrytende handlinger. Verken forarbeider eller juridisk teori har behandlet problemstillingen. Oslo tingrett har i dom avsagt 14.01.2008 (07-140477TVI-OTIR/03) lagt til grunn at fristen ikke begynner

å løpe før saken er endelig avgjort. Sivilombudsmannen (SOM) har i en uttalelse av 04.06.2007 også konkludert med at fristen må regnes fra det tidspunktet vedtaket er endelig. Sakene som er behandlet av tingretten og SOM skiller seg fra herværende sak ved at det hadde blitt sendt inn klager, slik at det ble lagt til grunn at fristen etter § 96 ikke begynte å løpe før klagesakene var ferdigbehandlet. Verken tingretten eller SOM foretar noen vurdering av om det kan oppstå situasjoner der det ikke er sendt inn klager, slik at fristen har begynt å løpe, men senere initiativ som setter tillatelsen i fare kan ha en fristavbrytende virkning. I utgangspunktet kan det derfor være mest nærliggende å anføre at situasjoner som herværende tilfelle ikke er avklart, og at man i mangel av tilstrekkelig hjemmel i utgangspunktet må forholde seg til lovens hovedregel: Fristen løp ut tre år etter rammetillatelsene.

PBE tolker imidlertid de reelle hensynene bak tingrettens og Sivilombudsmannens argumenter slik at det kan åpnes for at fristen kan stoppe å løpe så lenge det offentlige behandler initiativ som medfører at tiltaket kan bli stoppet. Under behandlingen av omgjøringsvedtakene ga også PBE signaler om at treårsfristen stoppet å løpe den tiden klagene på vedtaket ble behandlet av Fylkesmannen. Da Fylkesmannen opphevet vedtaket som ugyldig, er PBE av den oppfatning at fristen begynte å løpe igjen.

På denne bakgrunn er PBE av den oppfatning at rammetillatelsen falt bort når det hadde gått tre år pluss den tiden som gikk med til behandling av PBEs vedtak om å trekke tilbake tillatelsene. I stoppordren har PBE lagt til grunn at fristen ikke løp i perioden mellom PBEs vedtak om omgjøring frem til Fylkesmannens opphevelse. I så fall løp fristen ut 24.02.2008. Dersom man skulle legge til grunn at fristen ble avbrutt ved varselet 02.07.2008, vil utløpet av treårsfristen bli 05.03.2008. Uansett løp 3-årsfristen for rammetillatelsen ut i god tid før april 2008.

Dersom en slik tolkning av rettens og SOMs uttalelser ikke kan legges til grunn, er PBE som sagt av den oppfatning at lovens hovedregel må legges til grunn, og at fristen løp ut 08.10.2007.

AdB anfører at Fylkesmannen ved sin opphevelse av kommunens omgjøringsvedtak har fattet et vedtak som innebærer at tillatelsen ble gitt på ny. Etersom Fylkesmannens opphevelse er datert 28.11.2007, innebærer dette at tillatelsene løper ut 28.11.2010. AdBs anførsel belyses ved å beskrive et eksempel der et større utbyggingsprosjekt med flere større anbud og nødvendige entrepriser må stilles i bero med den konsekvens at opprinnelige avtaler må skrinlegges og nye anbudsrunder og kontraktsforhandlinger må gjennomføres.

Etaten kan ikke se at Fylkesmannens opphevelse av kommunens omgjøringsvedtak kan tolkes som om at tillatelsen er gitt på ny. Formålet med § 96 er å sikre at arbeidene kommer i gang i rimelig tid etter at tillatelse ble gitt. Med AdBs tolkning kan man, som i herværende tilfelle, ende opp med at tiltaket kan iverksettes over seks år etter gitt rammetillatelse.

AdB påpeker videre at deler av årsaken til forsinkelsene skyldes etatens sendrektighet i forbindelse med å få sendt saken til Fylkesmannen. PBE kan ikke se at saksbehandlingen ble forsinket i den grad at det skulle være kritikkverdige. Uansett er det eventuelt snakk om noen få måneder fra eller til. I forhold til et scenario der rammetillatelsen anføres å få virkning på opp mot seks år, er ikke en slik forsinkelse i klagesaksbehandlingen av betydning. Dersom sen saksbehandling medfører bortfall av entrepriser, slik AdBs eksempel beskriver, er det etter etatens oppfatning mer nærliggende å se hen til erstatningsinstituttet enn å tolke inn en forlenget frist ved å anse rammetillatelsen som gitt på ny.

I korrespondansen ad pålegg om fjerning/tvangsmulkt påpeker klager at kommunen unnlot å respondere på AdBs brev av 11.12.2007, der det ble varslet om at AdB ville råde sin klient til å skifte ut de aktuelle tårnene så fort som mulig. Påpekningen oppfattes som en anførsel om at tillatelse ble gitt ved passivitet.

PBE kan ikke se at det finnes noen hjemmel for å tolke inn en adgang til å forlenge en tillatelse, verken aktivt eller passivt. Har treårsfristen løpt ut, følger det som sagt av pbl § 93 at det må søkes på ny. Ettersom etaten var av den oppfatning at fristen stoppet å løpe inntil Fylkesmannen opphevet omgjøringsvedtakene, ble også situasjonen oppfattet slik at JCDecaux hadde rett og tid til å sette opp tårnene i perioden mellom Fylkesmannens opphevelse og rammetillatelsenes nye utløpsdatoer. For tårnet i krysset Drammensveien/Munkedamsveien var dette som sagt 05.03.2008. Da AdB i brev av 11.12.2007 varslet snarlig oppføring av gjenstående tårn, var det derfor ingen foranledning for etaten til å motsette seg dette. Ettersom det var informert om at etaten ikke hadde hjemmel til å forlenge tillatelsene, oppfattet PBE AdBs brev nettopp som et signal om at det var forståelse for at tiden var knapp. Dette var det ingen grunn til å kommentere.

Selv om ikke klagers rettsoppfatning er avgjørende i forhold til vurderingen av rammetillatelsens varighet, påpekes det at AdB i nevnte brev av 11.12.2007, uttaler, slik PBE ser det, en holdning som er i tråd med PBEs tolkning, og som strider mot AdBs nåværende anførsler. Når de uttaler at "(f)risten i henhold til § 96 ble "satt på hold" ved kommunens brev av 25.07.2007 til klagen er ferdigbehandlet hos Fylkesmannen" og at "(d)enne utsettelsen ikke er virksom lenger", kan ikke etaten se at dette kan tolkes på noen annen måte enn at AdB selv var av den oppfatning at fristen begynte å løpe *igjen*. Uttalelsen kan i hvert fall ikke tolkes som om at AdB hadde en oppfatning om at JCDecaux hadde fått nye tre år på seg. PBEs tolkning støttes av AdBs påfølgende utsagn om at de på grunn av kommunens avslag på å forlenge rammetillatelsene vil "anbefale JCDecaux om å iverksette utskifting av de aktuelle tårnene så snart dette praktisk lar seg gjennomføre." Også dette gir en klar indikasjon på at AdB ikke oppfattet Fylkesmannens opphevelse som om at rammetillatelsen var gitt på ny, med varighet i tre nye år. AdB uttrykte tvert imot en forståelse for at JCDecaux hadde dårlig tid.

Som sagt la PBE i stoppordren uriktig til grunn at det ble gitt oppsettende virkning da vedtaket om å omgjøre tidligere rammetillatelser ble behandlet av Fylkesmannen. Behandlingen ovenfor viser imidlertid at dette ikke har hatt innvirkning på etatens syn på sakens juridiske aspekter, jf forvaltningsloven § 41.

På denne bakgrunn anbefales det at klagen ikke tas til følge.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter

Na Stephansen  
enhetsleder

Knut Helland-Hansen  
spesialrådgiver

Vedlegg:

1. Rammetillatelse datert 08.10.2004
2. Forhåndsvarsel om pålegg om omgjøring datert 02.07.2007
3. Innsigelse på nevnte varsel med vedlagt notat fra Arntzen de Besche datert 05.07.2007
4. Vedtak om omgjøring datert 12.07.2007
5. Klage på vedtak om omgjøring hjemlet i pbl § 107 datert 19.07.2007
6. Fylkesmannens opphevelse av PBEs omgjøringsvedtak datert 28.11.2007
7. AdBs brev av 11.12.2007
8. Stoppordre datert 24.04.2008
9. Etatens forhåndsvarsel om pålegg om fjerning og tvangsmulkt datert 28.04.2008

10. AdBs klage på stoppordre datert 25.04.2008
11. AdBs uttalelse ad etatens varsel om pålegg om fjerning, datert 16.05.2008
12. PBEs presisering datert 19.06.2008
13. AdBs brev av 23.06.2008
14. Etatens pålegg om fjerning av nedstigningstårn

Kopi (uten vedlegg) sendt: Arntzen de Besche Advokatfirma AS v/adv Stig Gunleiksrud  
Pb 2734 Solli, 0204 Oslo