



# Tønsberg kommune

JournalpostID 19/48152

Saksbehandler:  
Nils Petter Johansen, telefon: 952 09 053  
Kommuneutvikling

## **Storgaten 27A og B og 29A - Prestegaten 6 A - B - C - D - E - F - 1002/0304, 0305 - Oppheving av ferdigattest. Behandling av klage av 2.06.19.**

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker		

### **Rådmannens innstilling**

Klage fra Storgaten 29 AS ved SPIR Arkitekter AS av 24.06.19 på vedtak i UBA – sak 155/19 tas ikke til følge.

Det gis ikke utsatt iverksetting.

Saken oversendes Fylkesmannen i Vestfold til endelig klagebehandling.

## **Sammendrag:**

Den 02.03.2017 ga bygningsmyndigheten ferdigattest for hovedombygging av eiendommen Prestegaten 6 A – B – C – D – E – F – 1002/0304, 0305.

Hovedombyggingen bestod av etablering av leiligheter.

Etter å ha mottatt henvendelser rundt hvordan eiendommen fremstod i ettertid, foretok bygningsmyndigheten tilsyn overfor ansvarlig søker og overfor foretak med ansvar for brannsikkerheten i ombyggingen.

Det ble under tilsynet klarlagt at det er avvik mellom hvordan eiendommen fremstår etter ombyggingen og de tegninger/ planer og erklæringer som ferdigattesten bygger på.

Tilsynsmyndigheten har etterspurt svar på disse forholdene overfor ansvarlig søker, Spir Arkitekter AS, og foretaket med ansvar for brannsikkerheten i tiltaket, Norconsult AS. Dette er gjort i tilsynsrapport, i varsel om oppheving av ferdigattest og i annen kommunikasjon med de to foretakene.

Det er mottatt svar fra begge disse.

I svaret fra Spir Arkitekter AS erkjennes det at de forhold som er påpekt i tilsynsrapport og varslet er slik eiendommen fremstår, og at dette innebærer at disse forholdene ikke er i samsvar med tillatelsen og det godkjente grunnlaget for denne.

I svaret fra Norconsult AS imøtegår det i stor grad at det er divergens mellom tillatelsen og grunnlaget for denne/ de faktiske forhold rundt eiendommen.

Bygningsmyndighetens vurdering av saken er at det er flere forhold av stor betydning for vurderingen av ferdigattest som er annerledes enn hva den gitte ferdigattest bygger på.

Forholdene er av slik art og omfang at det vurderes riktig å oppheve den gitte ferdigattest.

Vedtak om oppheving av ferdigattest ble gitt ved UBAs vedtak av 7.06.19

Klage på dette vedtak er kommet til kommunen. Klagdato er 24.06.18.

Det er sendt forelig melding til klager der det opplyses at klagen vil bli forsøkt behandlet på første møte i UBA i august.

.

Til orientering opplyses:

1. Eiendommens leiligheter er tatt i bruk. Når ferdigattest oppheves innebærer dette at bruken ikke lenger er lovlig, og at bruk opphører så sant ikke etterfølgende vedtak endrer dette.

2. Det er i ettertid søkt om midlertidig brukstillatelse, noe som ble gitt i vedtak av 5.07.19. Vedtaket legges ved denne klagebehandling.

3. Når ferdigattesten er opphevet må det søkes om ny ferdigattest. I den søknadsprosessen vil alle de forhold som er påpekt i tilsynsrapporten bli vurdert opp mot ny informasjon gitt i den nye søknaden

## **Vedlegg**

Prestegaten 6H - 1002/0304/20 - hovedombygging og nybygg, etablering av leiligheter - Tilsyn - Tilsynsrapport  
Storgaten 27 A og B og 29 A - Prestegaten 6 A-B-C-D-E-F - 10020304 - hovedombygging, etablering av leiligheter - Ferdigattest (L)(1172724)  
plantegninger (L)(604499)  
Tilsynsrapport (Prestegaten 6 H Oppdeling av eksisterende bygning pages 1 - 9  
Storgaten 27 A og B, Prestegaten 6 A, B, C, D, E, F- 1002/0304 1002/0305 - nybygg, bruksendring og tilbygg - Midlertidig brukstillatelse  
Storgaten 27 A og B og 29 A - Prestegaten 6 A-B-C-D-E-F - 1002/0304, 0305 - klage på vedtak 155/19  
Følgemail  
Notat - klage på vedtak 2019-06-07  
Storgaten 27 A og B og 29 A - Prestegaten 6 A-B-C-D-E-F - 1002/0304, 0305 - hovedombygging, etablering av leiligheter. Oppheving av ferdigattest  
Storgaten 27 A og B og 29 A - Prestegaten 6 A-B-C-D-E-F - 10020304, 0305 - hovedombygging, etablering av leiligheter - Tilsynsrapport (L)(1586408)  
Epost Tilsyn Storgaten 27 A og B 10020304 - hovedombygging, etablering av leiligheter - Tilsyn (L)(1620501)  
Storgaten 27 A og B og 29 A - Prestegaten 6 A-B-C-D-E-F - 10020304, 0305 - hovedombygging, etablering av leiligheter - Tilsyn - Varsel om oppheving av (L)(1678255)  
Brev Spir - Storgaten 27 A og B og 29 A - Prestegaten 6 - 10020304 og 10020305 hovedombygging, etablering av leiligheter - tilsyn - tilsvaret på varsel om oppheving av (L)(1691465)  
NO-001 Tilsvaret til tilsynsrapport (L)(1602888)  
NO-002 Svar til e-post datert 2018-12-14 (L)(1620498)  
NO-003 Svar til brev datert 2019-03-25  
Revidert gjennomføringsplan  
Re PrestegatenStorgaten

## **Dokumenter i saksmappen:**

08.07.2019 Foreløpig svar - mottatt klage på vedtak - dato for vedtak 7.06.19  
05.07.2019 Storgaten 27 A og B, Prestegaten 6 A, B, C, D, E, F- 1002/0304 1002/0305 - nybygg, bruksendring og tilbygg - Midlertidig brukstillatelse  
05.07.2019 Revidert gjennomføringsplan  
28.06.2019 Storgaten 27 A og B og 29 A - Prestegaten 6 A-B-C-D-E-F - 1002/0304, 0305 - søknad om midlertidig brukstillatelse  
24.06.2019 Storgaten 27 A og B og 29 A - Prestegaten 6 A-B-C-D-E-F - 1002/0304, 0305 - klage på vedtak 155/19  
03.05.2019 Storgaten 27 A og B og 29 A - Prestegaten 6 A-B-C-D-E-F - 1002/0304, 0305 - hovedombygging, etablering av leiligheter. Oppheving av ferdigattest

## **Innledning – hva saken gjelder:**

Saken gjelder klage på vedtak i UBA om oppheving av ferdigattest for leilighetene i prosjektet Storgaten 27A og B og 29A – Prestegaten 6 A – B – C – D – E – F - 1002/0304,0305.

## **Faktagrunnlag:**

Det ble 02.03.2017 gitt ferdigattest for den aktuelle ombyggingen.

Leilighetene i bygget er tatt i bruk.

Det er i ettertid avdekket at flere av de opplysninger og forutsetninger som lå til grunn for ferdigattesten ikke var riktige.

Ferdigattesten er følgelig gitt under feil forutsetninger.

De forhold som er avdekket ved tilsyn i ettertid er av en slik art at det vurderes riktig at ferdigattesten oppheves.

Det vises til tilsynsrapport av 16.11.18 med tilleggsspørsmål i mail av 14.12.18, og varsel om oppheving av ferdigattest av 25.03.19, samt svarbrev og notat av 12.04.19 fra Spir Arkitekter AS og av 28.11.18, 19.12.18 og 12.04.19 fra Norconsult AS.

I tilsynsrapporten og varselet er det gjengitt de aktuelle punkter som ikke anses for å være i samsvar med ferdigattesten og det godkjente grunnlaget for denne. Disse er kommentert i de nevnte svar og notater fra Spir Arkitekter AS og Norconsult AS .

**Punktene er følgende i forhold til Spir Arkitekter AS:**

- 1.Plansituasjonen i 3 etasje samsvarer ikke med tillatelsen og det godkjente grunnlaget for denne.
- 2.Tilgjengelighetskravet i 3 etasje anses for ikke å være oppfylt ( bad, balkong, bod ).
- 3.Fasade samsvarer ikke med tillatelsen og det godkjente grunnlaget for denne.
- 4.Planstatus i kjelleren samsvarer ikke med tillatelsen og det godkjente grunnlaget for denne.
- 5.Boder i boenheten mangler. Dette samsvarer ikke med tillatelsen og det godkjente grunnlaget for denne..
- 6.Boenhetene mangler ventilasjon. Dette samsvarer ikke med tillatelsen og det godkjente grunnlaget for denne.
- 7.Dokumenter som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold ( FDV dokumentasjon ) mangler.

Spir Arkitekter AS har i svaret sitt bekreftet at disse punktene ikke samsvarer med tillatelsen og det godkjente grunnlaget for denne.

**Punktene er følgende i forhold til Norconsult AS:**

Det er påpekt flere forhold i tilsynsrapport og varsel om oppheving av ferdigattest enn hva som tas med nedenfor. Noen av punktene er oppfylt og noen av punktene vil naturlig bli vurdert ved en ny søknad. De punkter som listes opp nedenfor anses av kommunen å stride mot ferdigattesten og grunnlaget for denne.

- 1.Det er plassert ventilasjonsanlegg i kjeller. Dette betjener mer enn en branncelle, men er ikke plassert i egen branncelle. Dette samsvarer ikke med tillatelsen og det godkjente grunnlag for denne.
- 2.Kontroll av ventilasjonsanlegget før innsending av ferdigattest Det er sendt inn ferdigattest uten at punkt 1 er kommentert. Dette viser manglende ferdigkontroll.
- 3.Endring av fasade, vinduer i leilighet M. Vinduene samsvarer ikke med tillatelsen eller grunnlaget for denne. Det vises til punkt 3 ovenfor som omfatter samme fasadeendring i sammenheng med Spir Arkitekter AS.
- 4.Heissjakt er ikke egen branncelle. Heissjakt skal være egen branncelle etter pre aksepterte ytelser. Det er krav om at det skal foretas egen konsekvensanalyse i forhold til dette hvis pre aksepterte ytelser skal fravikes. Det er ikke fremlagt noen slik analyse.

Norconsult AS har i svarene sine imøtegått flere forhold som ble tatt opp overfor dem i henvendelsene etter tilsynet. Herunder bestrider Norconsult AS de 4 punkter som er beskrevet over, men disse fire punkter er de punkter der bygningsmyndighetene mener å kunne fastslå sikre mangler i forhold til Norconsult AS` ansvarsområde.

**Pålegg om oppheving av ferdigattest.**

På bakgrunn av ovenstående ble det fattet vedtak om opphevelse av ferdigattestene ved UBAs vedtak i møte den 7.06.19

“Med hjemmel i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c, oppheves ferdigattest til Storgaten 27A og B og- og Presetegaten 6 A – B – C – D – E – F – 1002/0304, 0305, datert 02.03.2017”.

### **Klage.**

Spir Arkitekter AS og Norconsult AS paklaget vedtaker 24.06.19. Klagen er rettidig.

### **Videre saksgang etter dette.**

Det er søkt om midlertidig brukstillatelse og slik tillatelse er gitt.

Klagen vil nå forberedes av administrasjonen og sendes UBA for politisk avvjørelse snarest mulig. Det er sendt foreløpig beskjed til klagerne om dette.

### **Rettslig grunnlag:**

#### **Forvaltningsloven**

§ 17. (forvaltningsorganets utrednings- og informasjonsplikt).

Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Det skal påse at mindreårige parter har fått mulighet til å gi uttrykk for sitt syn, i den grad de er i stand til å danne seg egne synspunkter på det saken gjelder. De mindreåriges syn skal tillegges vekt i samsvar med deres alder og modenhet.

Dersom det under saksforberedelsen mottar opplysninger om en part eller den virksomhet han driver eller planlegger, og parten etter §§ 18 til 19 har rett til å gjøre seg kjent med disse opplysninger, skal de forelegges ham til uttalelse. Dette gjelder likevel ikke når

- a) opplysningene bekreftes av framstilling som parten selv har gitt eller kontrollert i anledning av saken eller parten ikke har kjent oppholdssted,
- b) rask avgjørelse i saken er påkrevd av hensyn til andre parter eller offentlige interesser,
- c) opplysningene ikke har avgjørende betydning for vedtaket eller underretning av andre grunner er unødvendig eller uhensiktsmessig ut fra hensynet til parten selv, for eksempel fordi han vil bli gjort kjent med opplysningene ved melding om vedtaket.

Partene bør også for øvrig gjøres kjent med opplysninger av vesentlig betydning som det må forutsettes at de har grunnlag og interesse for å uttale seg om, og som parten etter §§ 18 til 19 har rett til å gjøre seg kjent med. Ved avveiningen skal legges vekt på om rask avgjørelse er ønskelig og om hensynet til parten er tilstrekkelig varetatt på annen måte, for eksempel ved at han er gjort kjent med retten etter §§ 18 til 19 til å se sakens dokumenter.

Dersom en mindreårig over 15 år er part i saken og blir representert av verge, skal opplysninger som nevnt i annet og tredje ledd også forelegges den mindreårige selv, hvis ikke den mindreårige har erklært at det ikke er nødvendig.

§ 35. ( Omgjøring av vedtak uten klage ).

Et forvaltningsorgan kan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget dersom:

c)vedtaket anses ugyldig.

§ 41. (virkningen av feil ved behandlingsmåten).

Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.

## **Plan- og bygningsloven**

### § 32-3 .Pålegg om retting og pålegg om stans

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

### **Vurderinger:**

#### **Kommunens kommentarer til de enkelte punkter fremført i klagen:**

Klager hevder først generelt at det i denne saken ikke er riktig å oppheve ferdigattesten fordi loven bruker ordet «kan». Klager kommer så med sin forståelse av hva kommunen skal vektlegge når kommunen skal vurdere hvorvidt det er riktig å oppheve attesten i denne saken. Det listes opp noen momenter klager mener er avgjørende for vurderingen.

Det oppfattes slik at klager mener at disse moment i denne saken medfører at kommunens vurdering er uriktig. Dette kommenteres under de generelle kommentarene nedenfor etter gjennomgangen av de spesifikke punktene klager anfører.

Kommentarene vedrørende hver av de fire punktene under og de etterfølgende generelle kommentarene må ses samlet.

Klager fremsetter deretter 4 punkter som etter klagers syn, slik kommunen oppfatter dette, hvert enkelt påstås å være grunnlag for å si at vedtaket er uforholdsmessig, eventuelt samlet sett gir en slik virkning. Punktene kommenteres i samme rekkefølge som anført i klagen.

1. Leilighetene er tatt i bruk.

Kommunen fastholder at det er fare for liv og helse. Det pekes spesielt på at de erklæringer som er gitt i forhold til brannsikkerhet ikke omfatter alle de forhold som er avdekket ved kommunens tilsyn. Dette gir grunn til å kreve en fullstendig vurdering før ferdigattest eventulet gis på nytt.

Det at leiligheten er tatt i bruk er vurdert av kommunen, men vurderes ikke å ha avgjørende vekt i dette tilfellet.

2. Avvikene gjelder kun en del av prosjektet.

Kommunen mener at de påpekte mangler vil ha virkning på hele prosjektet. Herunder vises til de generelle vurderingene nedenfor. Man må se helheten i prosjektet samlet også ved vurderingen av hvert enkelt punkt.

3. Det er tatt initiativ til å avklare videre prosess for håndtering av saken.

Dette kan etter kommunens syn ikke lede til at ferdigattester basert på mangelfulle vurderinger og opplysninger skal kunne fortsette å gjelde.

4. Prosessen frem til behandling i UBA er mangelfull.

Kommunen vil hevde at prosessen ikke er mangelfull.

Klager fremførte sine argumenter overfor kommunen før UBAs behandling og UBA hadde full oversikt over hva klager mente.

Det at klager ikke fikk spesiell beskjed om hva administrasjonen fremla for UBA gjør ikke saksbehandlingen mangelfull når klager viste om dette og klagers argumentasjon var tydelig fremført i forkant av møtet.

Uavhengig av dette vil det hevdes at en eventuell vurdering av saksbehandlingen som mangelfull ikke medfører ugyldighet fordi feilen i så fall i dette tilfellet ikke har virket bestemmende på vedtakets innhold. Se om dette forv.l. § 41 gjengitt ovenfor.

**Kommunenes generelle kommentarer utover kommentarene til de opplistede punkter i klagen:**

Det er en grunnleggende prinsipp i plan- og bygningsloven at kommunens vedtak, herunder utstedelse av ferdigattest, bygger på et tillitsforhold der tiltakshavers, eiers, ansvarlig søkers og de enkelte ansvarlige foretaks opplysninger og erklæringer legges til grunn for vedtakene.

Når erklæringer ikke er i overenstemmelse med faktum som fremkommer i saken skal det relativt lite til for at et vedtak kan endres.

Den aktuelle saken omfatter svært prinsipielle forhold. Det er helt avgjørende for etterlevelsen av lovverket at kommunen kan stole på de opplysninger mv som gis i saken. I denne saken er det vesentlig forskjell på de prosjekterte tiltak og resultatet, dette uten at det er kommentert i erklæringene og uten at endringene er godkjent.

Enkelte av feilene er dessuten direkte relatert til fare for liv og helse.

Når det avdekkes slike mangler er det avgjørende at tiltaket samlet sett vurderes på nytt i forhold til helheten i tiltaket så man kan være sikre på at det ikke er flere forhold som er feil og at de forhold som er påpekt rettes.

Slik kommunen ser saken, vil det da være riktig å oppheve ferdigattestene for hele prosjektet å få en vurdering rundt helheten i prosjektet og de enkelte deler av dette som omfattes av de aktuelle avvik.

**Nye opplysninger.**

Det er ikke fremkommet nye opplysninger under klagebehandlingen som endrer kommunens syn på vedtaket.

**Utsatt iverksetting.**

Klager ber om at gjennomføring av vedtaket om å oppheve ferdigattesten utsettes til FM har avgjort klagen. Kommunen vurderer saken slik at det ikke er riktig å beslutte utsatt iverksetting.

Det vises til de generelle vurderingene ovenfor. Det påpekes spesielt hensynet til etterleving av lovverket, prinsippet om at forvaltningen skal kunne stole på den informasjon som gis og hensynet til liv og helse som viktige momenter i vurderingen. Dette underbygger at det ikke er riktig å beslutte utsatt iverksetting i denne saken.

Dette er en prosessledende beslutning som ikke kan påklages spesielt.

**Alternative løsninger:**

Kommunen kan ikke se at det er aktuelle alternative løsninger i saken. Det er gitt midlertidig brukstillatelse. Dette endrer ikke vedtaket om oppheving av ferdigattesten eller vurderingene rundt om det skal gis utsatt iverksetting.

**Økonomiske konsekvenser:**

De eventuelle konsekvenser vedtaket innebærer for den enkelte som bor i bygningsmassen kan ikke medføre at vedtaket ikke fastholdes, da det er avgjørende for tilliten til og gjennomføringen av systemet i loven at bygningsmyndighetene kan stole på de opplysninger som gis i en byggeprosess.

**Konklusjon:**

Klagen tas ikke til følge.

Det gis ikke utsatt iverksetting.

**Videre behandling:**

UBA tar stilling til klagen. Klagesaken sendes Fylkesmannen hvis UBA ikke endrer vedtaket om å oppheve ferdigattesten.

Tønsberg, 12.08.19

Jan Ronald Eide  
kommunaldirektør

Anne Beate Hekland  
virksomhetsleder