



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Juridisk avdeling

Tordenskioldsgate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 Oslo
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.Fylkesmannen.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.:
Deres dato: 03.07.2014
Vår ref.: 2014/13623-2 FM-J
Saksbehandler: Jens Helte Hermansen
Direkte telefon: 22 00 35 92

Dato: 23.10.2014

Høringsuttalelse - forslag til forenklinger og endringer i forskrift om byggesak

Fylkesmannen i Oslo og Akershus viser til høringsbrevet av 03.07.2014.

I tråd med departementets anmodning vil Fylkesmannen med dette gi sine merknader direkte til enkeltbestemmelser i den kronologi og med de overskrifter som er valgt i høringsutkastet.

2 FORSLAG TIL ENDRINGER – FORENKLING

Fylkesmannen vil med dette komme med noen innledende og generelle merknader til denne delen av forslaget. Kommentarer Fylkesmannen har i lys av vår rolle som rettssikkerhetsstans, men også som et konfliktdepennende organ sammen med bygningsmyndighetene for øvrig.

Innledningsvis redegjøres det for hensikten bak denne delen av høringen. Forenklingene skal bidra til redusert uforutsigbarhet og omfang av kommunal byggesaksbehandling. Hovedmålet er å effektivisere byggesaksprosessene. Målene skal sikres gjennom å overføre vurderingen av de enkelte tiltakene opp mot plan- og bygningslovgivningen, fra kommunen til tiltakshaver.

Generelt setter Fylkesmannen spørsmålsteget ved hvorvidt forslaget bidrar til økt forutsigbarhet for alle involverte parter. En rekke saker vil bli unntatt saksbehandling og bygningsmyndighetenes vurdering. Man vil oppnå mindre byråkrati. Men risikoen for tiltakets lovliggheit overføres i sin helhet over på tiltakshaver. Dette vil kunne være problematisk hvis unntakene skaper tolkningstvil, enten i seg selv eller i forhold til andre relevante krav som utnyttelsesgrad, høyder, avstand til nabogrense og lignende. En problemstilling som vil ha større betydning jo eldre reguleringsplanen er og ved reguleringsbestemmelser som skaper tolkningsproblemer. Av disse grunner er det usikkert i hvilken grad forslaget bidrar til økt forutsigbarhet. Foreligger slik tvil og tiltakshaver ønsker å unngå usikkerhet i ettertiden, vil man likevel kunne søke om tillatelse. Fylkesmannen ser på det som formålstjenlig om denne adgangen muligens klargjøres.

For andre berørte parter, typisk naboer, vil flere unntak fra kommunal saksbehandling innebære en større byrde for å få bygningsmyndighetenes vurdering av tiltakenes lovliggheit. Alle tiltakene kan ikke nødvendigvis omtales som mindre og plasseringen vil kunne være tett på nabogrensen. De enkelte tiltakene vil kunne ha stor betydning for mange. Derfor er økt press på bygningsmyndighetenes ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 32 en realistisk konsekvens som følge av forslaget. En vridning fra avslag på søknad til flere



vurderinger av om ulovligheten er «av mindre betydning» etter lovens § 32-1 kan også bidra til økt uforutsigbarhet. Ettersom vilkåret etter lovens § 32-1 gir bygningsmyndighetene et større rom for skjønn.

Til slutt bemerkes at helhetsinntrykket til forslaget ikke legger opp til et lavere konfliktnivå. Manglende byggesaksbehandling antas derimot å bidra til en økning i antall konflikter. Hvis saken ikke lenger er et anliggende for bygningsmyndighetene, blir domstolsapparatet det naturlige steget å ta en eventuell konflikt. I en tid hvor domstolene stadig opplever en økning i saksmengde, bør en stille seg spørsmålet om det er hensiktsmessig å bidra til et økt press på rettsapparatet.¹ Sakene forslaget gjelder vil i høy grad knytte seg til privatrettslige interesser, typiske nabohensyn. Har man en tomt regulert til bebyggelse for bolig og eieren ønsker å utnytte tomten gjennom å sette opp en levegg eller garasje som nå kan unntas fra søknadsplikt, vil eventuelle motargumenter i stor grad være basert på nabohensyn. Derfor vil ofte domstolsapparatet være rette tvisteløsningsorgan. Likevel er det bygningsmyndighetene som har det overordnede ansvaret for arealutnyttelse. Gjennom dette ansvaret tas det hensyn til private interesser, enten det er gjennom planlegging eller offentlig godkjenning av den enkelte byggesøknad. Å betegne en type tvist som ”privatrettslig” med henvisning til naboloven og domstolsapparatet, synes derfor ikke å være hensiktsmessig heller ikke i de enklere sakene, all den tid bygningsmyndighetene har anledning og kompetanse til å vektlegge slike interesser jf. bl.a. pbl. §§ 29-2 og 29-4. For mange vil det nok kunne oppleves som ansvarsfraskrivelse dersom bygningsmyndighetene ikke lenger skal forhåndsgodkjenne også saker som kan kalles ”enkle”.

Generelt har Fylkesmannen forståelse for ønsket om mindre byråkrati og mer effektiv byggesaksbehandling. I lys av borgernes rettssikkerhet, settes det imidlertid spørsmålsteget ved om unntak fra søknadsplikt er et hensiktsmessig virkemiddel. Ettersom også de ”enklere” forhåndsgodkjenningene ivaretar borgernes rettssikkerhet både for tiltakshaver og øvrige parter.

I det følgende vil Fylkesmannen komme med merknader til de deler av forslaget man har ansett det mest naturlig å kommentere i lys av vår rolle som klageinstans.

2.3 Garasje/uthus

Hovedregelen om plassering av tiltak er 4 m fra nabogrensen, jf. pbl. § 29-4 andre ledd. For plassering i tråd med 4-meterskravet, forutsettes bestemmelsens første ledd praktisert slik at omsøkte plassering skal godkjennes med mindre det foreligger avgjørende grunner imot. Dette vil f. eks. kunne være der naboer blir påført ulemper av stor betydning som kan avhjelpes med en annen påvist plassering. For mindre tiltak som nå foreslås unntatt søknadsplikt, kan plasseringen godkjennes også i nabogrensen, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b), jf. TEK10 § 6-4. Men siden plasseringen er omsøkt innenfor 4-meterskravet, utgjør unntaket således en avslagshjemmel. Terskelen for når det foreligger avgjørende grunner, er også noe lavere enn etter bestemmelsens første ledd, se også rundskriv H-18/90.

Forslaget på sin side innebærer at tiltakshaver står fritt til å plassere alle tiltakene som oppfyller unntaket materielle krav 1 m fra nabogrensen. Som departementet bemerker på side 12 i notatet, er forslaget også i tråd med normal praksis for en rekke kommuner.

Fylkesmannen forstår forslaget slik at det vil medføre mindre byråkrati og saksbehandling av disse sakene. Likevel settes det spørsmålsteget ved om det er hensiktsmessig å unnta alle slike tiltak fra vurderingen etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b). Et viktig argument i en slik

¹ <http://www.domstol.no/no/Aktuelt/Nyheter/Rekordmange-tvister-til-domstolene/>



vurdering er nettopp kommunens praksis for å tillate slike tiltak plassert også 1 m fra nabogrensen. I tilfellene hvor den aktuelle kommunen har en slik praksis, vil kommunen normalt ikke ha grunnlag for å avslå.

På den annen side, vurderingen sikrer at man kan ta tilbørlig hensyn til naboene ved de spesielle tilfellene. Situasjoner der andre hensyn må tillegges mer vekt enn kommunens ensartede praksis. I tillegg vil man åpne for en slik plassering av byggene i alle kommuner, ikke bare de som har en slik praksis. Dette gjelder også kommuner som ikke opplever stor fortettingsproblematikk eller som ønsker å opprettholde 4-meterssonen for mindre tiltak. Dersom disse kommunene ønsker å opprettholde tidligere 4-metersregel, fordrer forslaget en mulig omreguleringsprosess. Resultatet vil da kunne være at kommunen setter til side en regel om lempning i søknadsplikten. Slik at man i realiteten får et materielt plankrav som kan forstås som en gjeninnføring av søknadsplikten.

Et eksempel på de spesielle tilfellene er hvis man har en bratt skråning eller større nivåforskjell i terrenget, i og ved nabogrensen. Med bakgrunn i terrengets topografi vil bygningsmyndighetene kunne fatte et avslag dersom tiltaket påvirker den nedenforliggende eiendommen på en særskilt uheldig måte. F. eks. gjennom en forlenging av skråningen med et bygg med en mønehøyde på 4,0 m. Forskriftsgrepet hindrer bygningsmyndighetene å ta tilbørlig hensyn til naboene i slike situasjoner. Det er da opp til den enkelte å bestemme byggets plassering, også innenfor forbudssonen inntil 1 m fra nabogrensen.

Berørte naboer er derfor henvist til å reise sak for domstolene etter grannelovas § 2. Fylkesmannen anser det som uhensiktsmessig å overføre disse ofte enklere vurderingene til en privatrettslig tvist og domstolsapparatet. Også med hensyn til at disse sakene ikke nødvendigvis er den andelen byggesaker som fordrer en unødig lang saksbehandlingstid. Og uten krav til nabovarsling er en mulig konsekvens flere ansente naboforhold og -konflikter.

Forslaget skaper også problemer fra et rettssikkerhetsperspektiv. Fylkesmannen peker på at terskelen for å gå til søksmål er høyere enn å påklage saken til klageinstansen evt. Sivilombudsmannen. Blant annet fordi man pådrar seg en betydelig større økonomisk risiko. En ikke urealistisk konsekvens er derfor at det i hovedsak er de mer ressurssterke partene som har tid og midler til å føre en slik sak for retten. Av hensyn til borgernes rettssikkerhet stilles det derfor spørsmål ved om dette er en ønsket utvikling.

Et annet moment Fylkesmannen ønsker å belyse er at de materielle kravene i unntaket ikke angir noen spesifisering av hvordan tiltakene kan utformes. Tiltakshaverne har dermed full rett til å oppføre en 4x12,5 eller 2x25 m lang kombinert ved-, sykkel- og verktøybod med plass til bil ytterst, 1 m fra nabogrensen. I realiteten kan tiltakshaverne sette opp en lengre "vegg" uten søknad og bygningsmyndighetenes vurdering etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b. Eventuelle slike konstruksjoner vil kunne få stor betydning i de enkelte naboforhold. Denne adgangen, sammen med unntaket om levegger som Fylkesmannen kommer tilbake til, tjener etter Fylkesmannen sitt syn ikke hensynet til å dempe konfliktnivået i naboforhold.

Med bakgrunn i denne redegjørelsen stiller Fylkesmannen seg spørrende til hvor hensiktsmessig forslaget er i forhold til formålet om økt forutberegnelighet og mindre byråkrati. Forslaget alene medfører mindre byråkrati i forkant av oppføringen, men vil kunne bli en belastning i ettertid ved henvendelser om ulovlighetsoppfølging. I tillegg innebærer forslaget en risiko for en økning i antall konflikter av privatrettslig karakter som vil kunne ende i et allerede presset domstolsapparat. Følgelig kan det også belyses om forslaget som sådan bidrar til økt forutberegnelighet.



2.4 Mindre tilbygg

Tilbyggene kan oppføres uten søknad og tillatelse. Fylkesmannen ser ikke bort i fra at unntaket kan medføre en rekke henvendelser om ulovlighetsoppfølging. For eksempel i en nabokonflikt hvor den ene påpeker at naboens tilbygg overskrider 15 m² og benyttes til «rom for varig opphold», fordi stuen er utvidet eller lignende.

Bestemmelsen vil åpne for at man i flere trinn oppfører flere tilbygg på 15 m². I ettertid kan det bli spørsmål om lovligheten av disse, men det påpekes at hver enkelt oppføring vil med hjemmel i bestemmelsen være unntatt søknadsplikt. Hvis man dermed har oppført et tilbygg på 60 m², vil det kunne være oppført i 4 trinn på 15 m². Hvert enkelt tilbygg vil dermed være unntatt. I en eventuell etterfølgende sak vil dette være et viktig moment for å ta stilling til søknadsplikten. Forhold som knytter seg til utnyttelsesgrad og høyder er ikke kommentert, da dette fanges opp av andre bestemmelser og vil gjelde uavhengig av søknadsplikten.

Fylkesmannen bemerker også at dersom det skal stilles krav til 1,0 m fra annen bebyggelse på eiendommen, bør det medtas i bestemmelsen.

2.6 Levegg

Forslaget innebærer at man kan plassere en levegg på 1,8x10,0 m og en på 1,8x5,0 m hhv. 1 m fra og i nabogrensen. Leveggene kan enten være frittstående eller forbundet med bygning.

Fylkesmannen bemerker at forslaget ikke er til hinder for at tiltakshavere kan ramme inn sin egen eiendom, evt. sette opp skillevegg mot andres eiendommer. Årsaken er at utnyttelsesgraden ikke vil utgjøre en særlig begrensning for antall leegger. I tillegg kan det settes opp overlappende leegger hvor hver enkelt oppfyller vilkårene. En tiltakshaver kan derfor sette opp en levegg i nabogrensen på 1,8x5,0 meter, deretter en 10 cm fra nabogrensen og så en i nabogrensen igjen, til man har rammet inn hele eiendommen. Fylkesmannen er derfor skeptisk til at slike tiltak unntas fra en vurdering etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b.

Fylkesmannen setter også spørsmålsteget ved hvordan vedlikehold av tiltak i nabogrensen tenkes utført. Har man satt opp en eller flere leegger i nabogrensen blir eieren nødt til å ta seg inn på naboeiendommen for å utføre vedlikehold på den siden av veggen.

Avslutningsvis bemerker departementet at graneloven vil være hinder for oppsetting av flere leegger. Fylkesmannen peker på at antagelsen fordrer at tiltakshaver retter seg etter nabolovens krav. I motsatt fall vil dette også kunne utgjøre et nytt tvistegrunnlag for domstolene å ta stilling til. Som tidligere bemerket av Fylkesmannen, stiller man seg tvilende til hvor hensiktsmessig det er å henvise også slike tvister til domstolene, når bygningsmyndighetene i utgangspunktet har en anledning til å vurdere slike tiltak blant annet etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b, men også muligens gjennom en vurdering av tiltakenes estetiske kvaliteter «i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering» jf. pbl. § 29-2.

Fylkesmannen reiser spørsmål om det er hensiktsmessig å unnta leveggen spesielt fra vurderingen etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b. Alternativt vil en antallsbegrensning eller samlet flatebegrensning kunne være formålstjenlig, slik som SAK10 § 4-1 bokstav c nr. 3 angir vedrørende skilt- og reklameinnretninger.

2.9 Mindre fylling eller planering av terreng

Forslaget går ut på å redusere avstandskravet fra 2,0 m til 1,0 m. Imidlertid bemerker Fylkesmannen på generelt grunnlag at en forutsetning for å vurdere unntak er at terrenginngrepet



er «vesentlig» og søknadspliktig jf. pbl. § 20-1. Etter Fylkesmannens syn bør denne sammenhengen tydeliggjøres i bestemmelsen. Et av kravene lyder på 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Ser en isolert på en slik nivåforskjell i terrenget, kan det vurderes hvorvidt det er «vesentlig». De ulike graderingene innenfor spredt- og tettbygde strøk, samt eiendommer som omfatter kjede- eller rekkehus, kan derfor forstås slik at de gir uttrykk for materielle krav, uavhengig av forutsetningen om at inngrepet må være «vesentlig». Er man utenfor vesentlighetskravet vil heller ikke pbl. § 29-4 andre og tredje ledd komme til anvendelse, jf. pbl. § 30-4. Derfor vil en vurdering av avstand til nabogrense i disse tilfellene uansett ligge utenfor bygningsmyndighetenes kompetanse.

Fylkesmannen er klar over at andre momenter enn kun terrengendringens nivåforskjell har betydning for vurderingen av om det er søknadspliktig. Problematikken er likevel bemerket i den hensikt å synliggjøre at unntaksbestemmelsen kan gjøres mer forutsigbar.

Når det gjelder terrenginngrep vil Fylkesmannen kommentere dette ytterligere i forhold til anleggelse av intern vei under punkt 2.10.

2.10 Intern vei på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk

På grunn av Fylkesmannens erfaringer har man funnet behov for å komme med en mer generell merknad for å belyse enkelte problemstillinger vedrørende sammenhengen mellom søknadspliktig terrenginngrep, anleggelse av vei og unntakene fra søknadsplikt. Merknaden gis under forutsetning av at overvann håndteres på egen eiendom og at eventuelle krav i planer som utnyttelsesgrad, antall biloppstillingsplasser og lignende er oppfylt.

Fylkesmannen ser generelt positivt på å klargjøre at intern vei kan anlegges uten søknad inntil 1,0 m fra nabogrensen. Men forutsetning for å vurdere unntak, er at det er søknadspliktig. I utgangspunktet er anleggelse av vei og vesentlige terrenginngrep søknadspliktig jf. pbl. § 20-1 bokstav k og l. I henhold til pbl. § 30-4 kan blant annet pbl. § 29-4 andre og tredje ledd få anvendelse på tiltakene, til tross for at 4-meterskravet i utgangspunktet knytter seg til «byggverk». Videre følger det av TEK10 §§ 8-8 og 8-9 at byggverk skal ha «tilfredsstillende kjøreatkomst» og «nødvendig parkerings- og oppstillingsplass tilpasset byggverkets funksjon». I tillegg skal byggverk ha et «tilstrekkelig uteoppholdsareal» som er egnet for «rekreasjon, lek og aktiviteter» etter sin funksjon, jf. TEK10 § 8-4 første og fjerde ledd, jf. pbl. § 28-7.

Er man utenfor vesentlighetskravet eller det som kan betegnes som «anlegg av veg» eller «parkeringsplass», vil tiltak som går ut på å endre underlaget på terrenget ikke være søknadspliktig med mindre det kan karakteriseres som en «konstruksjon» eller et «anlegg». Å legge grus eller andre former for underlag på terrenget, har nødvendigvis ikke betydning for søknadsplikten, ei heller de tekniske kravene som nevnt over. Et tiltak som kun går ut på å legge grus, gress, heller, stein, betong eller asfalt er følgelig ikke som utgangspunkt søknadspliktig.

Problemstillingen blir dermed grensdragningen mellom «anlegg av veg» eller «parkeringsplass» og endring av underlaget på terrenget som ikke anses søknadspliktig. Svaret vil kunne bero på om tiltaket er egnet til å kjøre bil på. Likevel vil en rekke av underlagene som nevnt over være egnet til å kjøre bil over, hvorav noen er mer egnet enn andre. Det kan derfor reises spørsmål om søknadsplikten setter krav til hvor bilen eller sykkelen skal benyttes på eiendommen.

I lys av dette bemerker Fylkesmannen at en rekke tiltak, enten gjennom søknad eller henvendelser fra berørte naboer, kan bli vanskelig å kategorisere som søknadspliktig eller ikke, eller eventuelt som et unntak fra søknadsplikt. Fylkesmannen sikter til f. eks. der man har belagt



eller planlegger å belegge hele eller deler av terrenget med grus, uten at det er ment å være til bruk som veg. En annen situasjon er der hvor man har anlagt vei bestående av heller 1,0 m fra nabogrensen, i tråd med forslaget til unntak. Hvis tiltakshaver ønsker å utvide denne litt for å tilrettelegge for ballspill eller annet, blir utvidelsen søknadspliktig også? Utvidelsen på en halv meter kan benyttes til bilkjøring eller parkering, men er ikke ment for det.

Disse situasjonene kan medføre enkelte tolkningsproblemer vedrørende søknadsplikt og unntak fra søknadsplikt. Også i lys av eventuelle materielle krav som kan settes til slike tiltak, peker Fylkesmannen på at kravene til søknadsplikt og unntak kan med fordel klargjøres i den hensikt å oppnå en større grad av forutberegnelighet.

2.11.2 Økonomiske og administrative konsekvenser av endringer i byggesaksforskriften § 4-1

Departementet bemerker at kommunen vil få et redusert omfang av klagesaker til behandling. Når det gjelder klager på tillatelser og avslag etter plan- og bygningsloven, finner Fylkesmannen å kunne slutte seg til merknaden. Men Fylkesmannen erfarer at klagesaker på bakgrunn av at kommunen har avvist en henvendelse eller klage med den begrunnelse at det ikke er fattet et enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 2 b) jf. a), i realiteten skaper like store utfordringer som en normal klagesak på en tillatelse eller avslag. Et tenkelig scenario for Fylkesmannen er en økning i slike saker evt. anmodninger om lovlighetskontroll av kommunale avgjørelser på grunn av forslaget.

2.15 Ferdigattest for eksisterende bygg

Fylkesmannen ser generelt positivt på forslaget om å legge til rette for at flere eldre bygg skal gis ferdigattest. Likevel ser man enkelte problemstillinger som er verdt å merke seg.

Fylkesmannen forstår forslaget slik at kommunene er forpliktet til å gi ut ferdigattesten, jf. «skal» i første ledd. Dette innebærer at man har rettskrav på ferdigattest under forutsetning av at de øvrige vilkårene er oppfylt. Fylkesmannen bemerker også at bygningsmyndighetene vil ha en plikt til å forfølge ulovlige forhold uavhengig av en ferdigattest jf. pbl. § 32-1. Er det gjort arbeider i strid med materielle krav, vil man likevel ha kompetanse til å følge opp saken.

Imidlertid er det Fylkesmannens syn at kun bokstav a innebærer et rettskrav på ferdigattest. En situasjon som forutsetter erklæring fra foretak med ansvarsrett for det konkrete forholdet. Tilfellene som faller innunder bokstav b, fordrer en bekreftelse fra kommunen om at det gjenstod forhold «av mindre betydning». En beslutning som ikke kan påklages. Følgelig er det opp til kommunene å vurdere hvorvidt kompetansen kan benyttes.

Til dette bemerker Fylkesmannen at dette gjelder tiltak over en tolvårsperiode. I løpet av den tiden er det ikke utenkelig at eiendommer har blitt solgt, at det er gjort en rekke bygningsmessige endringer og at ansvarlige foretak kan ha fusjonert eller gått konkurs osv. I lys av dette oppstår problemer vedrørende vurderingen om gjenstående arbeider er utført i samsvar med byggetillatelsen. En realistisk konsekvens er at tiltakshaver eller ansvarlig foretak hevder at vilkåret er oppfylt, men kommunen er uenig. Etter bokstav a, skal det likevel gis ferdigattest under forutsetning av at ansvarlig foretak avgir erklæring. Men tiltakshaver eller eier kan bli nektet jf. bokstav b jf. siste ledd. All den tid bygningsmyndighetene likevel har anledning til å forfølge ulovlige forhold, herunder fremsetting av søknad av endrede forhold på eiendommen, settes det spørsmålsteget ved om en slik differensiering er hensiktsmessig. Eventuelt bør det fremgå klarere hvordan kommunens skjønn skal utøves når det fremsettes erklæring fra tiltakshaver eller eier. Etter Fylkesmannens syn bør det legges mer til rette for at ferdigattest



utstedes sammenlignet med tidligere byggetillatelse. På en slik måte vil sakene kunne bli avsluttet. Bygningsmyndighetene har uansett anledning til å opprette ulovlighets sak når det foreligger endringer eller hvis det oppstår tvist om endringene i realiteten var «gjenstående arbeider» eller ble gjort etter et tidspunkt hvor man anså at arbeidene var utført i tråd med byggetillatelsen.

Fylkesmannen har erfart at en etterfølgende søknad om ferdigattest kan gi bygningsmyndighetene en anledning for en fornyet vurdering av opprinnelig tiltak. Problemet må ikke gjelde hovedtiltaket, men gjerne støttemurer eller lignende. Hvis det har gått 10-12 år er det mulighet for at manglende vedlikehold eller andre faktorer har satt sitt preg på det opprinnelige tiltaket. I realiteten kan det tenkes mange årsaker som har hatt betydning for eventuelle endringer eller forfall på tiltaket. Søknaden om ferdigattest kan derfor resultere i et pålegg om retting, jf. de krav som gjaldt på tidspunktet for oppføringen. Hvorvidt tiltaket ble oppført korrekt eller ikke, vil derimot bli vanskelig å bevise både for bygningsmyndighetene og de ansvarlige.

Med bakgrunn i denne redegjørelsen er det Fylkesmannens syn at det er hensiktsmessig å fremheve at sakene bør avsluttes med ferdigattest. Og eventuelle ulovligheter søkes løst gjennom en parallell ulovlighetsoppfølging, slik at rettssikkerheten til de involverte partene blir best ivaretatt i en sak med lengre historie og kompleksitet.

Med hilsen

Merethe Helstad
avdelingsdirektør

Odd Meldal
underdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

