

Klargjøring av prosess og ansvar i forbindelse med søknad om ferdigattest i byggesaker

Av: avdelingsleder Rune Møller Poulsen og fagleder bygg Bjørn Helge Kristiansen, bygg og geodataavdelingen, Trysil kommune

Når et godkjent byggetiltak er ferdig utført, skal det søkes om ferdigattest før bygget kan tas i bruk. Lov og forskrift har klare retningslinjer for dette, og det fremgår av byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 at:

«Kommunen skal etter søknad utstede ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.» I veiledningen til denne bestemmelsen står det videre at: *«Ut fra de innsendte opplysningene skal kommunen vurdere om vilkårene for å gi ferdigattest er til stede. Kommunen har plikt til å utstede ferdigattest når vilkårene for det er innfridd.*

Kommunens avgjørelse om utferdigelse av ferdigattest er et enkeltvedtak som kan påklages (jf. forvaltningsloven § 28).

Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.»

Som vi ser av bestemmelsen, har kommunen en plikt til å utstede ferdigattest dersom vilkårene for det er innfridd. Disse vilkårene kommer frem av plan- og bygningsloven § 21-10. Oppsummert vil disse vilkårene bestå av at ansvarlig søker skal dokumentere hvorvidt tiltaket tilfredsstillende oppfyller kravene i lov og forskrift, samt ved innsending av en oppdatert gjennomføringsplan.

Gjennomføringsplanen skal altså vedlegges sammen med søknad om ferdigattest, og der skal det fremgå når alle ansvarlige foretak har avsluttet sine arbeider, samt når de har bekreftet at arbeidet er i tråd med lover og regler slik at ferdigattest kan gis.

Uavhengig kontroll

Enkelte tiltak krever uavhengig kontroll av enkelte fagområder jf. reglene i byggesaksforskriften § 14-8. Det betyr i praksis at et uavhengig kontrollforetak skal kontrollere arbeidet til foretaket som har ansvarsrett i byggesaken.

Hvilke tiltak som er underlagt obligatorisk uavhengig kontroll vil være for eksempel fagområder der kompleksiteten i arbeidet er stor og/eller der konsekvensen ved feil er stor. Eksempelvis gjelder dette normalt for leilighetsbygg med flere boenheter.

Oppsummert

Som vi ser av ovennevnte, så skal kommunen altså legge tilsendt sluttdokumentasjon til grunn ved behandling av søknad om ferdigattest. Kommunen

plikter dernest å gi ferdigattest såfremt dokumentasjonen som er tilsendt, ikke viser fravik fra vilkårene i plan- og bygningsloven.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil fem år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-2 og 23-3, og det er først ved tilsyn at kommunen kan kreve detaljert informasjon om tiltaket.

Pernup

Når det gjelder dokumentasjonen som kommunen mottok ved søknad om ferdigattest for leilighetsbygget i Liavegen 17 i 2016, så inneholdt den den nødvendige informasjonen som kommunen trengte jf. loven, og kommunen pliktet derfor å utstede ferdigattest.