



DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref
201614258-11 / Nina Stensbøl

Vår ref
18/2655-2

Dato
6. juli 2018

Departementet besvarer henvendelse vedrørende gamle byggesaker som mangler midlertidig brukstillatelse

Vi viser til brev av 30.05.2018. I henvendelsen vises det til at etaten har registrert flere tilfeller av gamle byggesaker, hvor det er gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse (approbasjon og byggetillatelse), men hvor søknadsprosessen av ulike og ofte ukjente årsaker har stoppet. Det anføres at etaten ofte flere tiår senere oppdager at et bygg ikke bare mangler ferdigattest, men også midlertidig brukstillatelse.

Spørsmålet er om det i slike saker kan utstedes midlertidig brukstillatelse, eller om det må kreves ny søknadsbehandling.

Departementet bemerker

1. Midlertidig brukstillatelse for eldre bygg omsøkt etter 1.1.1998

Departementet mener at plikten for kommunene til å utstede midlertidig brukstillatelse for eldre bygg – og et tilsvarende rettskrav fra eiere på et ryddig system for å kunne få midlertidig brukstillatelse for eldre bygg oppført etter 1.1.1998 bør avgrenses til tiltak etter at *ansvarsreformen* ble innført. Når det gjelder byggesaker som er omsøkt etter at ansvarsrettsystemet ble innført, er det departementets syn at *ansvarsrettsystemet* skal legges til grunn.

Ansvarsreformen (ikraftsatt 01.01.1998) markerte bl.a. avviklingen av den kommunale bygningskontrollen og innføringen av det (private) *ansvarsrettsystemet*. For byggarbeider som er gjennomført etter dette er *ansvarsrettssystemet* en sentral bærebjelke i kvalitetsregimet i pbl. hvor regelverk, roller og dokumentasjonskrav er entydige. Ansvar for tiltakenes tekniske kvalitet ligger hos de ansvarlige foretakene som utfører arbeidet (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontrollerende).

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kmd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 858

Avdeling
Bolig- og
byggningsavdelingen

Saksbehandler
Ron A. Emil Bakke
22 24 68 34

2. Høringsnotat om forenklinger ifm. ferdigattest og Prop. 99 L (2013-2014)

Det vises til høringsnotatet "*Forenklinger og endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)*", datert 28.06.2013, hvor departementet vurderte ulike løsninger på problemstillingen. Løsningen som departementet valgte er hvordan saker med manglende *ferdigattest* skal håndteres, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd, hvor kommunen ikke kan utstede ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.1.1998. Dette innebærer at søknad om ferdigattest i gamle byggesaker skal avvises. Bestemmelsen trådte i kraft 1.juli 2015.

Høringen og forarbeidene til Prop. 99 L (2013-2014), jf. pbl. § 21-10 femte ledd, omhandlet som nevnt i hvilken grad det skal utstedes *ferdigattest* i gamle byggesaker, mens eldre tiltak som også mangler midlertidig brukstillatelse ikke ble nærmere drøftet. Hovedbegrunnelsen var at departementet anså at disse sakene var så gamle og utdaterte til at det ikke foreligger et tilfredsstillende dokumentasjons- og kunnskapsgrunnlag som gjør det forsvarlig å tilby et eget "regime" for å kunne utstede en (pålitelig) ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for såpass gamle bygg. I tillegg fikk vi tilbakemelding fra flere kommuner i forkant at det ble ansett å være et svært lite problem hvor midlertidig brukstillatelse mangler. Departementet fant det derfor ikke hensiktsmessig å etablere særskilte regler for å ivareta slike saker. Departementet har imidlertid forståelse for at byggesaksavdelingene i kommunene kan oppleve det som krevende å håndtere søknad om *midlertidig brukstillatelse* for eldre byggesaker.

3. Departementets vurdering av grunnlag for midlertidig brukstillatelse for bygg omsøkt før 1.1.1998

Departementet er etter dette enig slik det blir anført, at det vil være svært uhensiktsmessig å kreve en ny full søknadsbehandling. Dette vil også kunne være utfordrende med tanke på nytt regelverk som er trådt i kraft etter at bygget ble oppført.

Problemet med manglende midlertidig brukstillatelse i gamle saker, og hvor dokumentasjonen uteblir må kunne løses med en praktisk tilnærming. Det har da vært forutsatt at kommunen må kunne kreve en eller annen form for alternativ dokumentasjon, enten ved uavhengig kontroll, sakkyndig bistand, byggsertifisering eller tilstandsvurdering. Forskjellen på disse alternativene blir i praksis slik departementet ser det nokså liten, ettersom det ikke finnes dokumentasjon for byggeprosessen, og en "uavhengig kontroll" eller sakkyndig bistand blir i realiteten en tilstandsvurdering.

Departementet anser at en form for "tilstandsrapport" kan være et virkemiddel som kan legges til grunn i saker der det mangler midlertidig brukstillatelse, og hvor ev. gjenstående arbeider som representerer mangler av betydning for helse, miljø og sikkerhet må vises spesiell oppmerksomhet.

Hvilke krav som skal stilles til tilstandsvurderingen, vil sannsynligvis måtte varieres noe etter hva som er formålet. Hvis kravet om midlertidig brukstillatelse gjelder en gammel sak vil det være naturlig at rapporten må gi svar på om bygget er i henhold til de kravene som gjaldt på.

søknadstidspunktet for det aktuelle tiltaket for når tillatelsen ble gitt. Rapporten må videre ta utgangspunkt i offentligrettslige forhold og ev. mangler som ikke er utbedret. Er det et nyere bygg, og eier har behov for å bekrefte kvalitet f.eks. i forbindelse med boligtransaksjon og/eller rettstvist, legges tilstandsvurderingen gjerne opp etter det, men får samtidig en større privatrettslig betydning.

Vi viser ellers til Ot.prp. nr. 45 (2007-2008), kapittel 7.5.7.5 *Dokumentasjon ved ferdigstillingen*, som først og fremst gjelder dokumentasjon for driftsfasen der det heter:

"I dag er det ingen spesielle krav, men noen utbyggere tilbyr vedlikeholdsplan, og det foreligger mulighet for tilstandsvurdering i henhold til Norsk Standard, og koordinering og registrering i stiftelsen Norsk Byggsertifisering, som er en felles plattform for registrering av byggenes fysiske beskaffenhet."

Vi viser også til uttalelse fra departementet fra 2006 (sak nr. 06/2036) :

"Et foretak som overtar kontrollen for utførelsen kan måtte utferdige en tilstandsrapport for arbeid utført før de overtok ansvaret. Denne bør være i samsvar med de krav som stilles til en uavhengig rapport, samtidig som innholdet er avklart med de krav kommunen finner å måtte stille. Avgrensningen må likevel bare være slik at den gjelder for de deler av tiltaket som det rent faktisk ikke lar seg gjøre å kontrollere. Det kan ikke tolereres at man i slike tilfeller ender opp med at tilstandsrapporten bærer preg av manglende seriøsitet og riktighet. Departementet viser her til sine tidligere uttalelser om tilgrensende spørsmål, blant annet i Ot. prp. 39. Tilstandsrapporten vedlegges kontrollerklæringen, og på bakgrunn av denne kan kommunen gi midlertidig brukstillatelse, eventuelt ferdigattest."

Departementet ønsker avslutningsvis å bemerke at en tilstandsvurdering som skissert bør utføres av foretak som i dag fortrinnsvis driver med prosjektering, og da innenfor den tiltaks-klassen det ville vært naturlig å plassere tiltaket innenfor om tiltaket skulle vært oppført i dag. En slik tilstandsvurdering må ikke forveksles med tilstandsrapporter ifm. salg av bolig, som etter departementets syn ikke vil være tilfredsstillende.

Med hilsen

Ole Molnes (e.f.)
avdelingsdirektør

Ron A. Emil Bakke
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Kopi
Direktoratet for byggkvalitet