



Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Karin Sand Oftedal, 69 24 70 00

## Vedtak i klagesak - Oslo kommune - 9/4 - Mustads vei 1 - avvisning av søknad om ferdigattest

Vi viser til kommunens oversendelse datert 25.02.2022, og beklager den lange saksbehandlingstiden.

**Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 07.09.2021. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.**

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på kommunens vedtak om å avvise søknad om ferdigattest.

Sivilarkitekt Torstein Ramberg AS (tidligere ansvarlig søker) søkte om ferdigattest den 01.09.2015. Tiltaket omfattet tilbygg, påbygg og ombygging av CC Vest (byggetrinn 1-3).

Plan- og bygningssetaten informerte søker ved flere tilfeller om at søknaden ikke var komplett ettersom det manglet bekreftelse på at sluttdokumentasjon var sendt til Vann- og avløpsetaten.

Plan- og bygningssetaten avviste søknaden i vedtak datert 07.09.2021. Avvisningen ble begrunnet med at det ikke var sendt inn sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten.

Fram Ingeniørkontor (ny ansvarlig søker) klaget på vedtaket i brev datert 17.09.2021. Klager har i hovedsak vist til at:

- Kommunen skal utstede ferdigattest på grunnlag av den kontrollen som kontrollerende prosjekt har utført.



- Kommunen har ikke hjemmel for å kreve at ledningseier skal gi privatrettslig «tommel opp» før kommunen behandler søknad om ferdigattest, og kan derfor heller ikke avise søknaden med henvisning til at ledningseier har behov for å kontrollere at tiltaket er utført i samsvar med kommunale vilkår.
- Kommunen går utover hva den kan kreve av dokumentasjon før utstedelse av ferdigattest.

Plan- og bygningsetaten tok ikke klagen til følge i oversendelsen til Statsforvalteren den 25.02.2022.

Kommunal- og distriktsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 1-9 som klageinstans til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

### **Statsforvalteren ser slik på saken**

Tiltaket er søkt om og godkjent etter den tidligere plan- og bygningsloven av 1985. Plan- og bygningsloven 1985 § 99 nr.1 lød slik:

«Når et tiltak som går inn under § 93 er ferdig, skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Sluttkontrollen skal også omfatte utearealer, adkomst og andre vilkår som eventuelt er stilt i tillatelsen. Når det er ubetenkelig kan kommunen bestemme at sluttkontroll kan utelates ved mindre tiltak.

For bygningstekniske installasjoner kan det gis driftstillatelse før de skal tas i bruk. Driftstillatelsen kan være tidsbegrenset og skal følge den enkelte installasjon.

Finnes tiltaket utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest. Tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt.»

Adgangen til å avise en søknad om ferdigattest avhenger av om søknaden må anses å være mangelfull, og om kommunen har gitt søker tilstrekkelig veiledning og mulighet til å komplettere den.

Kommunen har avvist søknaden om ferdigattest med følgende begrunnelse:

«PBE krever bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten. Dette inkluderer sluttdokumentasjon for at vann- og avløpsanleggene samt installasjonene som kobler seg på kommunens ledningsnett, oppfyller kravene som er fastsatt i lover og forskrifter. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser.»

Begrunnelsen er utdypet i klageomgangen, der kommunen skriver at:

«PBE krever bekreftelse på at sluttdokumentasjon er mottatt av VAV som en del av kommunens sluttkontroll, dette er knyttet opp mot VAVs parallelt delegerte myndighet etter plan- og bygningsloven til å følge opp tiltak i hele anleggsfasen, for å sikre betryggende drikkevann og en avløpsløsning i tråd med forurensningslovgivningen. Dette er dermed ikke bare et privatrettslig krav som følge av at VAV er ledningseier. Kravet kan



også knyttes til forurensningsforskriften hvor VAV er delegert myndighet. VAV, som ledningseier, har også ansvaret for en trygg og sikker vannforsyning.»

Klager anfører at søknaden om ferdigattest tilfredsstillende kravene til dokumentasjon slik de fremgår av SAK 97 § 19. Det er vist til at ansvarlig kontrollerende har gjennomført sluttkontroll, og at resultatet av sluttkontrollen er oversendt kommunen. Klager kan ikke se at det er grunnlag for å kreve ytterligere sluttdokumentasjon enn det som er fremlagt.

Videre mener klager at vilkårene i forhåndsuttalelsen ikke er forankret i plan- og bygningsloven eller forurensningsloven, men i kommunens sanitærreglement. Slik klager ser det, har ikke kommunen hjemmel for å kreve at ledningseier skal gi privatrettslig «tommel opp» før kommunen behandler søknad om ferdigattest, og kan derfor heller ikke avvise søknaden med henvisning til at ledningseier har behov for å kontrollere at tiltaket er utført i samsvar med kommunale vilkår.

Det avgjørende spørsmålet i saken er om det er fremlagt nødvendig sluttdokumentasjon som viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av loven.

Det fremgår av forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker av 1997 (SAK97)<sup>1</sup> § 19 tredje ledd at:

«Når sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon viser at tiltaket er kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner, og det ikke er påvist feil eller mangler i forhold til tillatelsen, skal kommunen utstede ferdigattest i samsvar med plan- og bygningsloven § 99.»

Av veilederen til bestemmelsen går det frem at kontrollansvarlige skal bekrefte at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan. Kommunen plikter å utferdige ferdigattest når vilkårene for det er oppfylt.

Slik saken er opplyst for Statsforvalteren, har søker fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner i søknaden om ferdigattest. De ansvarlige foretakene har avgitt kontrollerklæring for utført egenkontroll. Etter det vi kan se er det ingen andre krav til fremleggelse av dokumentasjon i SAK97 som er relevant for denne saken.

Klager har anført at kravet om oversendelse av sluttdokumentasjon til VAV ikke er hjemlet i plan- og bygningslovgivningen.

I likhet med klager, mener Statsforvalteren at det må skilles mellom når kommunen er bygningsmyndighet og når den opptrer som ledningseier. Tilgang til betryggende drikkevann, tilstrekkelig slukkevann og avledning av avløpsvann vil være forhold som først og fremst fremkommer av plan- og bygningsloven med forskrifter, og som vedkommer kommunen som bygningsmyndighet. Det vil imidlertid være ansvarlig prosjekterende som må avklare disse forholdene før tillatelse kan gis. Avklaring av f.eks. tilstrekkelig trykk i vannledningene kan ved behov gjøres med kommunen som ledningseier, men i byggesaksbehandlingen er det ikke noe krav om at kommunen som ledningseier skal gi aksept eller samtykke.

Det er heller ikke bygningsmyndighetenes oppgave å vurdere de tekniske sidene i forbindelse med sin saksbehandling, men myndigheten skal legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige

---

<sup>1</sup> Ajourført med endringer ved forskrift av 29.08.2001 nr. 1070, i kraft 01.01.2002



foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd. Kommunen skal derimot påse at det fremlegges tilstrekkelig dokumentasjon, og kan eventuelt vurdere å kreve uavhengig kontroll av prosjekteringen. Kommunen kan også gjennom tilsyn be om dokumentasjon av prosjekterte løsninger.

Kommunen har vist til at kravet om ytterligere sluttdokumentasjon er nødvendig både av hensyn til kommunen som ledningseier (privatretslig) og for å avklare at kravene i plan- og bygningsloven er oppfylt. Det er imidlertid ikke vist til hvilke konkrete krav i plan- og bygningslovgivningen som det er behov for å kontrollere ytterligere i dette tilfellet. Oslo kommunes praksis med å kreve bekreftelse på at sluttdokumentasjon er mottatt av VAV, synes å gjelde generelt. Kommunen har vist til at bakgrunnen for at Oslo kommune stiller krav om bekreftelse fra VAV på at sluttdokumentasjon er mottatt, er VAVs erfaring med at vann- og avløpsinstallasjonene og -anleggene ofte ikke er utført slik det er redegjort for i forbindelse med forhåndsuttalelsen og dermed heller ikke slik det er omsøkt. Slik Statsforvalteren forstår dette, er det derfor ikke forhold i den enkelte sak som tilsier at kravet er nødvendig, men heller VAVs generelle erfaring.

Kommunen har vist til saksbehandlerforskriften (SAK10) § 8-1 andre ledd som stiller krav om at søker skal bekrefte at FDV-dokumentasjon er overlevert byggets eier. Kravene til innholdet i FDV-dokumentasjonen harmonerer etter kommunens syn godt med VAVs krav til sluttdokumentasjon. Kommunen mener derfor at det burde være en enkel sak for foretakene å sende inn kopi av «som bygget tegningene» til VAV.

Statsforvalteren er enig med kommunen at det i de fleste saker vil være en enkel sak å sende inn sluttdokumentasjon til VAV, da dette er dokumenter som allerede er utarbeidet. Vi kan imidlertid ikke se at dette har avgjørende betydning for om kommunen har hjemmel til å kreve slik sluttdokumentasjon sendes til VAV.

Statsforvalteren har videre forståelse for kommunens ønske og behov for at sluttdokumentasjonen sendes til VAV før ferdigattest. På den måten vil VAV kunne forsikre seg om at vann- og avløpsinstallasjonene og -anleggene er utført i henhold til regelverket. Dette var også noe av grunnen til at departementet foreslo et skjerpet krav til dokumentasjon ved søknad om ferdigattest. I daværende Kommunal- og moderniseringsdepartementets høring av 05.07.2016 ble det foreslått en ny bestemmelse i SAK § 8-1 fjerde ledd tredje punktum<sup>2</sup>. Forslaget til ny bestemmelse lød slik:

«Der tiltaket gjelder vann- og avløpsanlegg, skal ferdigmelding gitt av vann- og avløpsmyndigheten vedlegges søknad om ferdigattest.»

I merknadene til forslaget skriver departementet at det i dag ikke er et vilkår at godkjent ferdigmelding fra vann- og avløpsmyndighetene skal være gitt før søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven sendes inn. Flere kommuner opplyser likevel at godkjent ferdigmelding må legges ved øvrige byggesaksdokumenter ved søknad om ferdigattest.

Høringsforslaget har per i dag ikke resultert i at bestemmelsen er blitt vedtatt.

Vi er for øvrig enig med klager i at begrepet *ferdigmelding*, slik det er brukt av departementet i høringsforslaget, må forstås å tilsvare *sluttdokumentasjon* i denne sammenheng.

---

<sup>2</sup> [hoeringsnotat\\_endringer\\_i\\_byggesaksforskriften.pdf \(regjeringen.no\)](#)



Statsforvalteren viser også til vårt opphevelsesvedtak datert 05.10.2020 i sak 2020/25690, Bikuben 5 D, med videre henvisninger til uttalelser fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Slik vi ser det, taler også departementets uttalelse av 23.03.2021<sup>3</sup> for at innsending av ferdigmelding ikke er et generelt vilkår for å få ferdigattest.

Vedtaket må etter dette oppheves.

### **Konklusjon**

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 07.09.2021. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på retten til å kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket til en parts gunst, jf. forvaltningsloven. § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen 3 uker.

Med hilsen

Hege Skaanes Nyhus  
avdelingsdirektør  
Juridisk avdeling

Odd Meldal  
seksjonssjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

MUSTAD EIENDOM AS	Postboks 100 Lilleaker	0216	OSLO
FRAM INGENIØRKONTOR AS	Postboks 4814 Nydalen	0484	OSLO

---

<sup>3</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementets ref. 20/6794-3