



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Odd-Arild Holen, 51568714
fmrooah@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 114, bnr. 225, Holevegen 2, Karmøy kommune - tiltakshaver: Bjarne Økland

Tiltakshaver har påklaget kommunens vedtak om avslag på søknad om ferdigattest. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak.

Vi viser til kommunen si oversending av 25.04.2022.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om ferdigattest for tilbygg/påbygg. Tiltaket er et påbygg over garasje som er forbundet med bolig over en liten terrasse. Inngangen til påbygget går via terrassen. Terrassen har blitt innebygget og overbygget.

I påbygget over garasjen var det omsøkt stue/soverom. Det har også blitt bygget kjøkken og bad slik at påbygget har alle hovedfunksjonene for bolig.

Karmøy kommune fattet 01.03.2022 følgende vedtak:

"Etter en gjennomgang av innsendt dokumentasjon avvises søknad om ferdigattest.

Avvisningen gis på bakgrunn av Plan og bygningsloven § 22-10:

- *Sluttdokumentasjon viser at tiltaket ikke er utført i samsvar med gitt tillatelse*
- *Endringene som er gjort er søknadspliktige (SAK 10 § 2-2)*
- *Terrassegulvet og lettveggen som er satt opp er ikke tilstrekkelig for å endre garasjeloftet fra å være en egen boenhet, det må være en gang som tilfredsstiller krav i TEK 17."*

Vedtaket ble påklaget av Advokatfirmaet Bjørge - Skaaraas & Co AS v/advokatfullmektig Erik Hauge Danielsen på vegne av Bjarne Økland i brev datert 21.03.2022. Klager anfører i det vesentlige at det kun er foretatt en endring i rominndelingen ved å installere våtrom, og at dette ikke krever endringssøknad da det uansett er snakk om rom for varig opphold. Videre viser klager til at påbygget ikke utgjør en egen boenhet da det ikke har egen inngang.



Karmøy kommune behandlet klagen 25.04.2022 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Advokatfullmektig Erik Hauge Danielsen har i brev datert 09.05.2022 gitt merknader til kommunens forberedende klagebehandling.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klager har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan Statsforvalteren prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Det følger av pbl § 21-10 at søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. I byggt teknisk forskrift (SAK10) § 8-1 femte ledd går det frem at:

"Dersom det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, tegninger og dokumentasjon om tiltakets plassering slik den er utført. Dokumentasjon om tiltakets plassering skal enten skje ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan."

Tiltakshaver har sendt oppdaterte tegninger. Spørsmålet er om noen av endringene som er gjort krever søknad. Kommunen viser til at påbygg ikke er unntatt søknadsplikt etter SAK10 § 4-1, og mener dermed at å bygge våtrom som påbygg er søknadspliktig. Statsforvalteren vil her minne kommunen om at påbygget faktisk er omsøkt. Kommunen har gitt tillatelse til å bygge et påbygg på garasjen med rom for varig opphold. Det er ikke søknadspliktig å endre på inndelingen av rom i ettertid, all den tid det er godkjent for varig opphold jf. SAK10 § 4-1 bokstav e. Innstallering av våtrom krever dermed ikke i seg selv søknad.

Dersom påbygget utgjør en egen boenhet utløses det likevel søknadsplikt etter SAK10 § 2-2, som fastsetter at:

"Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene
a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,
b) har egen inngang og
c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter."

I veiledningen til bokstav b fremgår det at:

"De nye boenhetene må ha egen, separat inngang for at søknadsplikten blir utløst. Kravet må sees i sammenheng med kravet om at boenhetene skal være fysisk adskilt fra øvrige enheter i bokstav c. En inngang som går gjennom andre boenheter i bygget, er ikke en egen inngang."

Påbygget har inngang via en terrasse som har blitt innebygget og overbygget, og som danner en gang mellom boligen og påbygget på garasjen. Inngangen går gjennom boligen, og er dermed ikke



en egen inngang. Statsforvalteren finner at vilkårene for søknadsplikt for oppdeling av boenhet ikke foreligger.

Statsforvalteren finner at noen av kommunens feil kan ha virket inn på resultatet av vedtaket. Påbygget er ikke en egen boenhet, og installering av våtrom var ikke søknadspliktig. Det var dermed ikke grunnlag for å gi avslag på ferdigattesten med denne begrunnelsen. Statsforvalteren opphever derfor kommunens vedtak.

«Gangen»

Innbygging og overbygging av terrassen er heller ikke omsøkt. Fra tegningene er det noe vanskelig å bedømme om dette er tilbygg eller påbygg. Ut fra sakens dokumentasjon er det vanskelig å se om terrassen er bygget direkte på bakken, eller om den har et bæresystem eller henger på vegg. Ved ny behandling av saken vil kommunen måtte gjøre en vurdering av dette. Dersom det er å regne som et tilbygg, vil det være unntatt søknadsplikt etter SAK10 § 4-1 bokstav b, ettersom det er mindre enn 15 m².

Dersom «gangen» er å regne som et påbygg, vil den i utgangspunktet være søknadspliktig jf. pbl. § 20-2 jf. § 20-1. Påbygg er ikke unntatt fra søknadsplikt etter SAK10 § 4-1. Men SAK10 § 4-1 har ikke en uttømmende liste av hva som kan unntas søknad, og kommunen må da vurdere om tiltaket likevel skal unntas søknadsplikt på grunn av hvor beskjedent det er jf. pbl 20-5 bokstav g. Det er i realiteten bare en mindre vegg og et tak. Vi viser til innledningen av veiledningen til SAK10 § 4-1 om «andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å frita fra søknadsplikten» for mer om dette.

Vedtaket:

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 01.03.2020.

Klagen tas til følge.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Vi gjør oppmerksom på at det etter fvl. § 36 kan være adgang til å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader ettersom vedtaket har blitt endret. Et krav om å få dekket sakskostnader må som hovedregel settes frem innen tre uker etter at vedtaket er mottatt. Et eventuelt krav skal rettes til Statsforvalteren.

Svein Undheim (e.f.)
seniorrådgiver

Odd-Arild Holen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Bjarne Økland

ADVOKATFIRMAET BJØRGE - SKAARAAS & CO AS

Holevegen 2

Postboks 444

5541

1703

KOLNES

SARPSBORG