



Terje Oseberg Askeland
Myrdalsvegen 42 E
5130 Nyborg

Saksbehandler, innvalgstelefon
Arnt Erik Nordheim, 5764 3191

Alver kommune gnr. 428 bnr. 127, Kvalheim Nedre. Klage på ferdigattest – oppføring av forstøtningsmur

Vi viser til oversending fra Alver kommune 17.02.2023, som gjelder klage på administrativ utferdigelse av ferdigattest 06.09.2022. Vi har avvist klagen, da vilkårene for klagebehandling ikke er oppfylt.

Vedtak

Med hjemmel i forvaltningsloven § 34 avviser Statsforvalteren klagen av 08.09.2022.

Sakens bakgrunn

Vi forutsetter at bakgrunnen for saken er kjent for deg. Statsforvalteren viser derfor til saksdokumentene, og til følgende oppsummering av hovedtrekkene (vår sammenfatning):

Den 16.09.2021 henvendte du deg hit, med henvendelse om en mur på gbnr. 428/127, Marøyvegen 25 på Nedre Kvalheim. Du viste til at muren var ulovlig bygget, og at den var plassert i grensen mot eiendommen din, gbnr. 428/126.

Ut fra saksdokumentene oppfatter vi at kommunen tidligere har avslått en søknad om legalisering, og at dette skjedde i 2019. Derimot er det gitt rammetillatelse for å endre tiltaket til en terrassert mur. Denne rammetillatelsen ble gitt 09.07.2020 og er ikke påklaget, men den var heller ikke gjennomført eller påbegynt per september 2021, da du henvendte deg hit.

Statsforvalteren videreformidlet bekymringsmeldingen din til Alver kommune, som rett myndighet for oppfølging av mulige avvik, og for framdrift i byggesaken. Etter dette tidspunktet verserte det en del korrespondanse mellom deg, ansvarlig søker Byggraad AS og Alver kommune om saken. Dette gjaldt blant annet tiltakshaver Knut Asle Geitle sin søknadsprosess med å få igangsettingstillatelse for den nye løsningen.

Den 25.03.2022 innvilget Alver kommune igangsettingstillatelse for delvis riving av den etablerte muren, samt oppføring av ny støttemur på gbnr. 428/127. Den nye støttemuren ble godkjent i medhold av rammetillatelsen datert 09.07.2020. Du protesterte på igangsettingstillatelsen, ettersom



du mente det var vesentlige avvik både fra rammetillatelsen, og fra det private samtykket deres fra 2020. Kommunen besvarte henvendelsen den 24.05.2022.

I juni 2022 henvendte du deg på nytt til kommunen, vedlagt kopier av din kommunikasjon med ansvarlig søker. Henvendelsen gjaldt en tredje mur. Tiltaket «mur nr. 3» var ikke del av ramme- og igangsettingstillatelsen. Det var derimot plassert under fire meter fra nabogrensen, og dere ville ikke akseptere dette under noen omstendigheter. Det var også mangler ved foretakets dokumentasjon ved utførelsen av «mur nr. 1». Du oppfordret derfor kommunen om å utføre befarings på byggetomten, og besiktige «mur 1, 2 og 3».

I vedtak 06.09.2022 innvilget Alver kommune ferdigattest for

«...to støttemurar på gbnr. 428/127, godkjent i rammeløyve av 09.07.20 i sak 20/7073...»

Klagesaken, slik den står for vår behandling

Du klaget på ferdigattesten i e-post 08.09.2022. For det første mener du at reell byggehøyde på muren er 417 cm, og ikke 280 cm, slik kommunen har godkjent. For det andre deler av muren som ikke samsvarer med byggtekniske krav. For det tredje mener du at tiltakshaver Knut Asle Geitle har endret et fellesareal til privat plen. Du anmodet kommunen på nytt om å kontrollmåle murene.

I ny merknad 29.12.2022 protesterte du på at kommunen har utelatt «mur 3». De tre murene er oppført som ett tiltak, og du mener derfor de må sees i sammenheng. Du stilte på nytt spørsmål ved om opplysningene fra Geitle v/Byggraad AS kunne være riktige mtp. byggehøyden.

Alver kommune v/utval for areal, plan- og miljø vurderte klagen i møte 18.01.2023, sak 9/23, men fant ikke grunn til å ta klagen til følge. Vi gjengir et utdrag fra saksframlegget, hvor kommunen omtaler de faktiske forholdene på eiendommen (utdrag):

«...Miljø og tilsyn har i sak 20/3212 fulgt opp saka som ulovleg støttemur. Dei var på synfaring på staden den 13.10.2022 og dokumenterte dagens situasjon. Mur 1 er ca. 1,15 meter på det høyeste. Frå topp mur 1 til topp mur 2 er det 1,95 meter på det høyeste. Mur 2 er trekt 1,6 meter inn frå mur 1. Mur 3 liggjer 0,6 meter inn frå mur 2. Mur 3 er delvis fylling og delvis mur 0,5 meter steinfylling og 0,5 meter mur. Ulovlegheitsoppfølginga er satt i bero i påvente av at tiltaket vert omsøkt og godkjent av avdeling Byggesak samt utfall av klagehandsaminga...»

For øvrig understreket kommunen at ferdigattesten bare gjaldt for mur 1 og 2, mens det ikke foreligger noen søknad for mur 3. Mur 3 er derfor heller ikke godkjent eller omfattet av ferdigattesten fra september 2022. Fellesarealet var heller ikke del av ferdigattesten.

For så vidt gjaldt mur 1 og 2, viste kommunen til at rammetillatelsen 09.07.2020 ikke var påklaget. Videre la kommunen til grunn at rammen for prosjektet var uendret ved igangsettingstillatelsen, sammenlignet med rammetillatelsen.

For så vidt gjaldt ferdigattesten, viste kommunen til at det var gitt en toleransegrense på +/- 20 cm i vertikalplanet, slik at ferdigattest kunne gis for en mur som var inntil 20 cm lavere eller høyere enn tiltalelsen.¹ Kommunen gjorde deretter en konkret vurdering, og kom til at «høgda på mur 1 er i orden», mens det var totalt 40 cm avvik for mur 2 (to rader betongblokker x 20 cm). Kommunen kom

¹ Som hjemmel viste kommunen til [forskrift om byggesak \(SAK10\) § 6-3 bokstav b](#), jf. rammetillatelsen 09.07.2020. pkt. 2.



til at nederste raden var innenfor 'toleransevinduet'. Den øverste raden var et avvik, men her valgte kommunen å avstå fra videre oppfølging, jf. pbl. § 32-1 andre avsnitt.

Klagesaken ble deretter oversendt hit for endelig behandling, jf. forvaltningsloven § 34. Vi viser til saksdokumentene i oversendelsen, og til dine siste merknader til oss.

Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Reglene i forvaltningsloven om klage og avvisning gjelder der ikke annet er fastsatt. Statsforvalteren kan prøve alle sider ved vedtaket, også det skjønnsmessige vurderingene som kommunen har gjort. Ved prøving av det kommunale skjønnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Etter forvaltningsloven § 34 har Statsforvalteren plikt til å avvise en klage dersom vilkårene for å klage ikke er oppfylt. Statsforvalteren er ikke bundet av at kommunen har tatt klagen til behandling. Dersom klagefristen er oversett, skal Statsforvalteren likevel først vurdere om det er grunnlag for fristoppreisning, jf. forvaltningsloven § 31. Fristoppreisning kan ikke gis dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble gjort.

Avvisning av klage er et enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningsloven § 28 og § 2 tredje ledd.

Statsforvalterens vurdering

Saken gjelder klage på ferdigattest for tiltaket på gbnr. 428/127, gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10. Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av søknad og dokumentasjon fra tiltakshaver v/ansvarlig søker, jf. tidligere gitt ramme- og igangsettingstillatelse.

Statsforvalteren viser innledningsvis til særregelen i plan- og bygningsloven § 1-9 andre avsnitt. Denne bestemmelsen fastsetter at det er ikke klagerett på forhold som er avgjort i et tidligere vedtak i den samme byggesaken. For eksempel er det ikke klagerett på vedtak om igangsettingstillatelse, dersom igangsettingen er innenfor det som er fastsatt i rammetillatelsen. Dersom det uenighet om vilkårene i rammetillatelsen er oppfylt eller ikke, kan den som er part i saken klage på et vedtak om å avslå igangsettingen. Som nabo har du også klagerett, dersom du mener igangsettingstillatelsen åpner for et tiltak som ligger *utenfor* den fastsatte rammen.

Ved igangsetting er det altså bare klagerett på forhold om ikke ble avgjort ved godkjenningen av de ytre rammene. Regelen gjelder tilsvarende for klage på en ferdigattest, som er utferdiget i medhold av tillatelsene. Klager på forhold som allerede er avgjort, skal altså i avvises. Dersom det f.eks. er tvil om forholdet er avgjort i tillatelsene, kan klagen likevel tas til behandling «...dersom det finnes hensiktsmessig». Vi går ikke inn på dette, siden vi har kommet til at klagen uansett må avvises. Vi ser slik på dette:

I tillegg til regelen i § 1-9 andre ledd, må de alminnelige vilkårene for å klage være oppfylt. Et av vilkårene for å klage er at du enten må være «part» eller har «rettslig klageinteresse» i saken om ferdigattest, jf. forvaltningsloven § 28. Det er ikke nok at du har vært part i byggesaken som sådan.

En «part» er den dette vedtaket direkte gjelder. For ferdigattesten er dette tiltakshavaren, altså den som er selve adressaten for vedtaket, se forvaltningsloven § 2 bokstav e. Ansvarlig søker må også regnes å ha klagerett på en ferdigattest på vegne av tiltakshavaren.



Andre med rettslig klageinteresse er personer som ikke selv er adressat, men som har en sterk og aktuell tilknytning til saken, og som derved har et reelt behov for å få klagen avgjort. Dette kan for eksempel være personer med interesse i eiendommen, slik som kjøpere av en bolig under oppføring, uten å være part i byggesaken med kommunen. Sameiere, leietakere og lignende rettighetshavere kan også tenkes å ha en sterk og direkte interesse i avslutningen av en byggesak.

Utgangspunktet er likevel at utskrivning av ferdigattest i all hovedsak er et forhold mellom tiltakshavaren, ansvarlig søker og kommunen. Formålet med en ferdigattest er å kunne attestere at tiltaket er utført i samsvar med vilkår i tillatelsen, jf. § 21-10, og markerer den formelle avslutningen av byggesaken. Avgjørelser av denne typen har ingen virkning for utenforstående tredjeparter, med unntak av de som har en direkte interesse i selve tiltaket, f.eks. en kjøper som nevnt.

Ferdigattesten har heller ingen aktuell eller direkte virkning for deg som nabo. Hva som er godkjent og ikke overfor deg, avgjøres av de ulike tillatelsene som er gitt. Ferdigattesten har ingen ytterligere godkjennende virkning, annet enn at tiltaket (de to murene) kan tas i bruk.

Dette er også uttrykkelig omtalt i de eldre veilederne til tidligere byggesaksforskrift (2002) s. 43:

«...Kommunens avgjørelse om utferdigelse av ferdigattest er et enkeltvedtak som kan påklages av parter og andre med rettslig klageinteresse (jfr. forvaltningsloven § 28). Tiltakshaver er part og vil derfor ha klagerett over å ikke kunne ta tiltaket i bruk. Naboer anses derimot ikke å ha klagerett. Kommunens vurdering er kun avgrenset til at kontrollerklæringen er i orden og i samsvar med godkjent kontrollplan.»²

Vi kommer derfor til at du ikke er part, og heller ikke har rettslig interesse i å klage på ferdigattesten. Statsforvalteren må derfor avvise å behandle denne klagesaken, jf. forvaltningsloven § 34.

Dersom du fortsatt mener at tiltaket er utført med avvik fra det som er godkjent i tillatelsene, må dette eventuelt følges opp av kommunen etter reglene for tilsyn eller ulovlighetsoppfølging, så langt det måtte være grunnlag for det. Vi konstaterer at kommunen har truffet beslutning om å avstå fra videre forfølgning av mur 2, jf. plan- og bygningsloven § 32-1. Vi går ikke nærmere inn på dette, ettersom det faller utenfor vår behandling.

Oppsummering

Siden vilkårene for å klage ikke er oppfylt har vi avvist klagesaken, jf. fvl. § 34. Avvisingen betyr ikke at vi nødvendigvis har gått god for alle sider ved kommunens behandling.

Vedtaket på side 1 i dette brevet kan påklages til Kommunal- og distriktsdepartementet innen tre uker fra dette brevet ble mottatt, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. En eventuell klage skal stiles til Statsforvalteren i Vestland.

Med hilsen

Jorunn Fosse Fidjestøl
seniorrådgiver

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

²https://dibk.no/globalassets/byggeregler/tidligere_regelverk/veiledning_til_forskrift_om_saksbehandling_og_kontroll_2002.pdf



Kopi til:

Alver kommune
Knut Asle Geitle
BYGGRAAD AS

Postboks 4
Eikåsneset 22 C
Fleslandsvegen 235A

5906
5131
5258

FREKHAUG
Nyborg
BLOMSTERDALEN