

Fedje kommune  
Stormarkvegen 49  
5947 FEDJE

Deres referanse:  
22/247 – 23/257

Vår referanse:  
202119087

Ansvarlig advokat:  
Chriss Bjørøy

Bergen, 17.02.2023

## VEDRØRENDE FORHÅNDSVARSEL GNR. 169 BNR. 47 I FEDJE KOMMUNE

Det vises til Deres brev av 16. januar 2023 med forhåndsvarsel om mulig stans av bruk og tilbakekallelse av ferdigattest knyttet til 4 leiligheter i ovennevnte eiendom i Fedje kommune, samt frist for svar til 1. mars 2023.

Herved besvares skrevet på vegne av tiltakshaver Land & Strand Eiendom AS.

### 1. Innledning

Først og fremst er det, som det vil fremgå under, svært overraskende at Søsterselskapet AS, ved advokatfirmaet Kvale, har sendt et slikt skriv som Deres forhåndsvarsel er basert på. Brevet inneholder også flere faktafeil.

Bakgrunnen for saken er at Søsterselskapet AS har kjøpt aktuelle eiendom(mer) i Fedje kommune fra Land & Strand Eiendom AS, men hvor Land & Strand Eiendom AS har garantert for at det skal leveres ferdigattest på 5 leiligheter, hvorav de 4 leilighetene som det nå er gitt ferdigattest på er inkludert her. Avtalen/budaksepten mellom partene vedlegges. Som det også fremgår av budaksepten kan ikke søsterselskapet AS nekte å overta bygget selv om det foreligger avvik fra avtalen i form av manglende ferdigstillelse av leilighetene, men kan kreve evt. prisavslag. Dette forutsetter dog selvsagt at det faktisk foreligger avvik, hvilket det vil kunne gjøre dersom ferdigattesten som er utstedt skulle bli kalt tilbake.

---

#### OSLO

Postboks 3119 Elisenberg  
0207 Oslo  
Tlf. 22 12 15 70  
riisa.mail@riisa.no

#### BERGEN

Bryggen 15, inng.  
Nikolaikirkealmenningen 1A  
5003 Bergen  
Tlf. 55 30 63 80  
riisa.bergen@riisa.no

Driftskonto 9053.05.51759  
Klientkonto 9053.05.51740  
Foretaksnr. NO 947 280 740  
www.riisa.no



Som det også fremgår av avtalen skal eiendommen for øvrig overdras «som den er» og basert på gjeldende meglerstandard, som innebærer at kjøper i utg.pkt overtar all risiko for evt. skjulte feil og mangler ved eiendommen. Søsterselskapet får dermed ikke noen bedre eiendom enn det de har sett og vurdert tidligere, noe de imidlertid vil få om kommunen stiller nye krav til tiltakshaver.

I tillegg fremgår det uttrykkelig av korrespondansen mellom partene i forkant av inngåelsen av budaksepten, at kjøper er vel kjent med at det kan foreligge avvik fra Tek 10 på bygget, og at kjøper selv tar ansvar for evt. avvik som måtte foreligge vedrørende særlig ventilasjon. Blant annet har kjøper innhentet egne takster som viser dette, og som kjøper var vel kjent med før bud ble gitt.

Søsterselskapet AS, som kjøper av eiendommen, har således en klar agenda med, samt motiv for og egeninteresse i, at kommunen pålegger tiltakshaver så mange tekniske krav som mulig, da dette vil føre til at Søsterselskapet AS får en eiendom som er i langt bedre stand og med høyere standard, enn det de faktisk har kjøpt (og vet at de har kjøpt). For eksempel vil krav knyttet til ventilasjon føre til at Land & Strand Eiendom AS blir pålagt å levere noe som er langt bedre enn det som er avtalt og kjent for kjøper, og i tillegg et forhold som kjøper selv egentlig skal ta hånd om. Det samme gjelder forhold til isolasjon og universell utforming som kjøper også har vært kjent med.

Fravikssøknaden som ble sendt kommunen sammen med søknaden om IG, blant annet med bakgrunn i fravik fra krav til ventilasjon, lyd og energi, må i tillegg til de momenter som er angitt i søknaden, leses i denne sammenheng. Her er det søkt etablert en løsning som er forsvarlig, gjennomførbar og i tråd med alle parters interesser, men der Søsterselskapet AS synes å prøve og indirekte få en bedre løsning enn det som er avtalt.

Spesielt underlig blir dette når en vet at Søsterselskapet AS i all hovedsak, og siden budaksepten ble inngått i desember 2021, bare har ventet på at leilighetene skulle bli godkjent/avslått, uten å foreta seg noe, slik at transaksjonen kunne gjennomføres, tilsynelatende i håp om at Land & Strand Eiendom AS ikke skulle klare å få til dette. Når leilighetene likevel ble godkjent så svares det med det aktuelle skrivet til kommunen der en i stedet for å lojalt gjennomføre handelen prøver å sabotere selve transaksjonen på bekostning av Land & Strand Eiendom AS.

Enda mer underlig blir det hele når en vet at en av de som har bistått med å forfatte brevet til kommunen, Hans Magnar Aarland, faktisk selv bistod Land & Strand Eiendom AS med å sende ut nabovarsel i samme byggesak, samt bistod Land & Strand Eiendom AS med å lage i stand selve byggesøknaden/rammesøknaden, uten at han da gav beskjed om eller reagerte på noen av de forhold som tas opp i brevet til kommunen. Tvert i mot har han selv formidlet i nabovarselet og i søknaden de samme krav til ansvarsrett mm som det som er formidlet til kommunen tidligere og som kommunen også har lagt til grunn.

Dette fremstår ikke som annet enn spekulativt og illojalt overfor Land & Strand Eiendom AS, og også overfor kommunen hvor en i det ene øyeblikket vil sende inn til kommunen som godt nok noe som en kort tid senere, på vegne av en annen part, plutselig mener er langt unna kravene som stilles.

Som nevnt over er en rekke av opplysningene i brevet også ikke korrekte, hvilket vil bli kommentert nærmere under. Slik Land & Strand Eiendom AS ser det er det ikke grunnlag for verken bruksstans eller tilbakekallelse av verken ferdigattester eller brukstillatelser i denne saken.

## 2. Brannsikkerhet

Dette punktet antas å være det viktigste hva gjelder varselet om evt. tilbaketrekning av ferdigattest og mulig bruksforbud.

I brevet fra Kvale på vegne av Søsterselskapet AS hevdes det helt udokumentert at det foreligger mangelfulle rømningsveier for leilighetene, og at dette er noe som tiltakshaver har vært kjent med over en lengre periode. Det fremstilles som om Norconsult har laget en rapport, som er søkt holdt skjult for kommunen, og som redegjør for dette uten at dette er blitt utbedret eller tatt ad notam av tiltakshaver. Det påstås også at ingen av avvikene i Norconsults rapport er lukket.

Videre hevdes det at ingen av tegningene som er sendt inn er i tråd med det som er bygget, samt at det skal foreligge betydelige avvik i form av hull i gipsplater, mm. Trapperom opplyses det også om ikke har brannventilasjon.

Ovennevnte opplysninger er ikke korrekte. Tiltakshaver har i denne saken arbeidet tett sammen med Norconsult for å få lukket evt. avvik, og rapporten fra Norconsult har på ingen måte vært søkt holdt skjult. Tvert i mot har en søkt å lukke avvikene som er påvist i rapporten før en søkte ferdigattest, et arbeid som har vært pågående. Dette er Søsterselskapet AS også kjent med da de har blitt holdt løpende orientert.

Når søknad om ferdigattest ble sendt inn, fremgår det fra ansvarlig søker at det er krysset av for at sluttdokumentasjon/samsvarserklæring fra Norconsult for de 4 leilighetene det er søkt om ferdigattest på, var under innhenting. Denne dokumentasjonen skal da foreligge innen de tre uker som kommunen har til rådighet for å vurdere søknaden om ferdigattest. Ansvarlig søker hadde dog kontroll på dette på søknadstidspunktet, da Norconsult muntlig hadde bekreftet at kontrollrapporten var på vei når de mottok dokumentasjon på at de siste avvikene var lukket.

I dette tilfellet ble det søkt om ferdigattest den 03.01.23. 3 uker etter dette er 24. januar 2023, som da er fristen for at sluttkontrollen skulle være i orden.

Den 19. januar 2023 mottok ansvarlig søker og tiltakshaver den bebudede sluttkontrollen fra Norconsult med kontrollerklæring. Denne er oversendt kommunen tidligere men vedlegges for ordens skyld også her. Som det fremkommer av erklæringen har Norconsult gjennomført sluttkontroll for leilighet 5, 10, 11 og 12 og funnet at alle observerte avvik er bekreftet lukket. Dette er også grunnlaget for at det ble søkt ferdigattest.

Av kontrollerklæringen fremgår for øvrig også at alle påviste avvik av betydning for leilighetene er lukket, dvs. det som tidligere fremkom i rapporten fra Norconsult.

Således er det ikke korrekt slik Søsterselskapet AS hevder at det foreligger betydelige avvik for de aktuelle leilighetene, angitt i rapporten til Norconsult, som medfører at ferdigattest skal være søkt på uriktig grunnlag. Tvert i mot foreligger den dokumentasjonen som trengs for søknaden og denne har forelagt innenfor de frister som følger av lovgivningen.

Når det gjelder Søsterselskapets påstander om at det skal foreligge betydelige avvik fra krav til brannsikkerhet, slik angitt i brevet sendt til kommunen, så er ikke tiltakshaver kjent med at det er dokumentert å foreligge slike avvik. Som Norconsults kontrollrapport viser, som er basert på tidligere rapporter fra Norconsult i saken med påviste avvik, så er alle observerte avvik i

saken lukket. Søsterselskapet har overfor tiltakshaver hevdet at det skal foreligge ytterligere avvik, men dette er p.t ikke dokumentert.

Søsterselskapet AS sitt brev er i denne sammenheng basert på en hypotese om at det skal foreligge flere udokumenterte avvik som ikke enda er avdekket inne i konstruksjonen i etasjeskillene. Selv om dette p.t bare fremstår som en påstand, så vil tiltakshaver for sin del selvsagt gjennomføre en befaring for å se hvilket grunnlag de har for å fremme en slik påstand. Per i dag er det intet som tilsier at påstandene medfører riktighet i noen vesentlig grad. Mindre avvik som er blitt påpekt tidligere, f.eks noe dårlig festing av gipsplater, har blitt utbedret.

Dog skal det bemerkes at det ved en feil er sendt inn feil tegninger til kommunen i anledning søknaden. Korrekte tegninger skal være ettersendt av tiltakshaver selv nylig og som viser eksisterende situasjon. Endringene fra de tegningene som er sendt inn, og til de som er korrekte, er kun mindre korreksjoner som ikke har betydning for søknaden. Brannprosjektering mm er f.eks basert på korrekte forhold.

Dog nevnes at nabovarselet ble sendt inn til kommunen i anledning rammesøknaden slik at dette ikke har vært søkt underkommunisert. Feilen skyldes ene og alene en misforståelse mellom tiltakshaver og ansvarlig søker.

Det bemerkes da også at 1. etasje ikke stemmer med tegningene, men det skyldes som kjent at Søsterselskapet selv har revet ned hele 1. etasje, noe som det også foreligger tillatelse for.

Ellers merker en seg at Aarland selv som nevnt sendte inn nabovarselet i saken, og utarbeidet søknaden om rammetillatelse, på vegne av Land & Strand Eiendom AS hvor det ble brukt korrekte tegninger, og de som nå er ettersendt til kommunen. Aarland hadde da tydeligvis ingen merknader til at disse skulle være fravikende i forhold til eksisterende situasjon, noe de også selvsagt ikke er. Det fremstår dog som svært spesielt at Aarland argumenterer for at det er brukt feil tegninger når han utmerket godt ved at det er brukt riktige tegninger ved nabovarselet og ved forberedelsene til søknaden, og at det kun er små endringer fra de tegninger som ble sendt inn, dessverre feilaktig, og de som faktisk er korrekte.

Det nevnes avslutningsvis at det på søknadstidspunktet forelå et gjenstående avvik i Norconsults rapport som gjaldt den 5 leiligheten som enda ikke er søkt ferdigattest på, men som ikke har betydning for de 4 andre leilighetene. Dette avviket er imidlertid også nå lukket slik at det kan søkes ferdigattest for den siste leiligheten.

Konklusjonen her er at det ikke foreligger dokumenterte avvik vedrørende brannsikring som medfører noen fare for sikkerhet ved brann eller liknende.

### **3. Universell utforming**

Vedrørende dette punktet hevdes det at det er krav til heis i bygget da det er tale om et bygg i 3 etasjer. Det pekes også på noen andre mindre avvik fra regler om universell utforming uten at dette konkretiseres.

Også denne opplysningen fremstår som overraskende da Aarland som nevnt selv utarbeidet nabovarselet i saken, og forberedte rammesøknaden, uten at det der fremkom verken på tegninger eller andre måter at det var inkludert noen heis.

For øvrig nevnes at det tidligere er godkjent 4 leiligheter i bygget uten at det der ble fremmet krav om heis. Krav om heis ble heller ikke fremsatt av kommunen denne gangen selv om tegningene, enten det er de korrekte eller feilaktige, viser noen heis i bygget.

Bakgrunnen for dette skriver seg helt tilbake til når Land & Strand Eiendom AS kjøpte bygget. Det ble da nokså klart kommunisert med daværende byggesakssjef at et krav om heis ville gjøre det umulig for tiltakshaver å realisere prosjektet. Dette kan bekreftes av ham. Heis har deretter aldri vært et tema i noen av de byggesakene som har versert knyttet til bygget i årene siden.

I den grad det skulle være krav til heis så sier det seg selv at en slik investering ikke vil gjøre prosjektet regningssvarende. Kostnadene med å installere en heis i et gammelt eksisterende bygg av denne karakter vil være så store at det på ingen måte veier opp for fordelene ved at en heis installeres.

Til dette kommer at de aktuelle leilighetene i det alt vesentlige er tiltenkt som fritidsleiligheter, hvoretter behovet for universell tilpasning er begrenset.

Dette er for øvrig et nokså klart eksempel på hvordan Søsterselskapet AS går frem i saken. Ved å få installert heis, via kommunens evt. pålegg, vil de kunne få et vesentlig bedre bygg enn det de selv har kjøpt, hvor de ved kjøpet har vært utmerket klar over at det ikke er heis i bygget. Det antas at dette kanskje kan ha sammenheng med at Søsterselskapet AS har planer om å leie ut leilighetene, evt. på sikt bygge hotell, hvor heis selvsagt vil være en stor fordel og frita dem for et meget kostnadskrevenne tiltak som i hvert fall vil komme i forbindelse med en evt. hotellsøknad.

I den grad det skulle kreves heis eller andre tiltak knyttet til universell utforming søkes det herved om fravik fra kravene i Tek 17 knyttet til universell utforming.

Det vises her til § 31-4 der det nå fremgår at

«Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c) fordeler som oppnås med tiltaket»

Av forarbeidene fremheves det at det sentrale med denne bestemmelsen, som trådte i kraft fra nyttår, nettopp er å gjøre det enklere for kommunene å gi fravik i eksisterende bygg der tilpasning til dagens krav ikke er kurant.

Det må anses som nokså klart at et gammelt eksisterende bygg ikke muliggjør en installasjon av heis uten at dette medfører betydelige kostnader, ikke bare til heisen isolert sett men også til bygningsmessige inngrep og tilrettelegging, og som vil medføre at areal benyttet til leilighet f.eks går tapt. En kan heller ikke se at dette har betydning for sikkerheten på bygget da en heis uansett ikke kan benyttes ved evt. brann.

I det hele tatt fremstår det noe overraskende at Søsterselskapet AS er opptatt av dette da det vil føre til reduksjon i arealet som søsterselskapet kan utnytte og benytte til utleie. Som nevnt

over har påstanden antageligvis sammenheng med at senere søknad om hotell antatt vil kreve heis, som de da må bekoste selv.

#### **4. Inneklima og helse**

Det anføres her at ventilasjon ikke er tilfredsstillende og at det er stor lydgjennomgang i deler av bygget.

Disse forhold har selvsagt vært kjent for Søsterselskapet AS siden de kjøpte eiendommen, og for både tiltakshaver og kommunen, og dette er også bakgrunnen for at det er søkt fravik fra tiltakshavers side. Det foreligger som kjent enkelte avvik på lydgjennomgang, som er dokumentert ved en rapport som Søsterselskapet AS selv har innhentet, og som er sendt til kommunen, for å prøve og argumentere for prisavslag overfor tiltakshaver. Forholdet til ventilasjonen er som nevnt innledningsvis at det er Søsterselskapet AS selv som har ansvar for denne etter avtalen mellom partene.

Uavhengig av dette er det slik at disse forhold var fullt ut opplyst om i anledning søknaden om igangsettingstillatelse, hvor det ble søkt fravik fra krav til både ventilasjon, energi og lyd, og hvor slikt fravik ble innvilget.

De opplysninger som ble gitt av ansvarlig søker i anledning fravikssøknaden er således fullt ut dekkende for forholdet. Det er ikke mulig innen realistiske rammer å tilfredsstillere Tek 17 sine krav på disse punktene uten omfattende kostnader, og hvor dette heller ikke vil gi vesentlig nytteeffekt. Fravikene har heller ikke betydning for sikkerheten, men kun for strømforbruk.

Således er det som Søsterselskapet AS skriver om både lyd, ventilasjon og energi ikke relevant fordi det allerede er søkt om, og gitt fravik fra Tek 17 krav, knyttet til disse forhold, og basert på samme informasjon som søsterselskapet AS nå fremstiller som underslått.

Så vidt tiltakshaver kan se ble igangsettingstillatelse hvor fravik ble innvilget gitt den 20. desember 2022. Søsterselskapets brev må vel i den sammenheng anses som en klage på kommunens vedtak om å innvilge fravik. Så lenge kommunen rent faktisk har innvilget fravik så kan ikke tiltakshaver se at det har relevans å diskutere om tiltaket oppfylder krav i Tek 17 eller ikke på disse punkter. Da må kommunens vedtak evt. omgjøres eller klagebehandles.

Opplysningene i brevet fra Søsterselskapet nå tilfører for øvrig ikke saken noe nytt, men bekrefter vel heller de forhold som ble tatt opp i fravikssøknaden. De aktuelle forhold er kjent og ble fullt ut opplyst om i fravikssøknaden.

Ellers er forhold knyttet til evt. kondens i vegger og manglende/feil montert diffusjonssperre et forhold som er gjenstand for evt. diskusjon mellom partene knyttet til evt. mangelsproblematikk, og ikke et offentligrettslig forhold. Forholdet er for øvrig nytt for selger da en ikke har hørt om dette tidligere, og forholdet er heller ikke dokumentert.

Søsterselskapet AS sine påstander rundt energi bekrefter for øvrig den fremstilling som er gitt innledningsvis. Selv om Søsterselskapet tar til orde for at det ikke skal etterisoleres på innsiden av bygget i vesentlig grad, men på utsiden, så viser dette at Søsterselskapet tilsynelatende kun er ute etter å påføre tiltakshaver betydelige kostnader eller krav som kan føre til at Søsterselskapet kan påberope seg ytterligere prisavslag på sitt kjøp. En utvendig etterisolering av et gammelt murbygg vil for øvrig være så vidt kostnadskrevenne at det klart går inn i de vurderingene som er gjort i forhold til tidligere søknad om fravik. Det påløper ikke mindre kostnader ved å etterisolere utvendig enn innvendig, snarere tvert i mot i og med at en da må



ta hele fasaden som også må pusses på nytt for ikke å få forskjeller i tykkelse og estetisk dårlige løsninger.

En kan for øvrig heller ikke se at dette er et forhold som har med ferdigattest å gjøre, men heller et forhold som er gjenstand for diskusjon mellom partene knyttet til hva Søsterselskapet AS har kjøpt og hva de ikke har kjøpt.

## **5. Merknader til igangsettingstillatelsen**

Dette punktet fremstår mer som en opplisting av alle mulige tenkelige innsigelser som Aarland har kommet på, enn som en saklig gjennomgang av tillatelsene som er gitt.

Som nevnt fremstår dette svært spesielt da Aarland selv tilsynelatende ikke syntes å ha noe problemer med søknaden når han sendte inn nabovarsel på vegne av Land & Strand Eiendom AS tidligere, eller tilrettela rammesøknaden som etter hvert ble sendt inn av ansvarlig søker, basert på nøyaktig samme faktum som nå foreligger. En må spørre seg om Aarland har gjort jobben sin som rådgiver for Land & Strand Eiendom AS dersom han har unnlatt å gi denne informasjonen til tiltakshaver, men tvert i mot har fortiet dette og heller latt Søsterselskapet AS få komme med disse innsigelsene i ettertid. Det er antagelig det motsatte som er tilfellet.

For øvrig er ikke informasjonen som fremsettes korrekt.

Det påstås blant annet at det foreligger uriktige tiltaksklasser knyttet til bygget og søknaden. Dette baseres på helt løsrevne vurderinger gjort av Aarland selv.

Til dette skal det bemerkes at ansvarlig søker, i søknaden om igangsetting, har sendt inn skjema med opplisting av alle fag på bygget med relevante tiltaksklasser. Her har kommunen i igangsettingstillatelsen oppgitt følgende:

«Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.»

Ved dette har kommunen godkjent de tiltaksklasser som ansvarlig søker har angitt i søknaden om igangsettingstillatelse, og som også er det som foreligger

Det nevnes for øvrig også at det er de samme tiltaksklasser som er oppgitt i søknaden om rammetillatelse, uten at kommunen har anmerket noe spesielt om dette annet enn at en har lagt til grunn tiltaksklasse 2 for samtlige fag. Til denne rammetillatelsen har klagefristen for lengst utløpt. Tidligere søknader på eiendommen har også lagt til grunn samme tiltaksklasser.

Uavhengig av dette har tiltakshaver gått gjennom sine dokumenter på nytt og ser at det eneste tiltaket som er oppført med tiltaksklasse 1 i igangsettingstillatelsen, og som evt. kan avvike fra det kommunen tidligere har lagt til grunn, er sanitæranlegg. Selv om kommunen allerede har godkjent dette i tiltaksklasse 1, så foreligger det faktisk samsvarserklæring på sanitæranlegget med tiltaksklasse 2. Dette vedlegges. Årsaken til at dette ikke er vedlagt tidligere er at ansvarlig søker dessverre har blandet sammen samsvarserklæringene og sendt ved en opplysning om samsvarserklæring som gjelder noe annet enn leilighetene (siden rammetillatelsen gjaldt flere tiltak enn bare leilighetene). Således foreligger det slik tiltakshaver ser det ikke noen avvik på dette punktet heller da alle fag således skal være i tiltaksklasse 2.

Når det gjelder kommentarene fra Aarland knyttet til ventilasjon, energi, og lyd, så er dette allerede kommentert. Her ble det som nevnt søkt fravik fra Tek 17, en søknad som var godt begrunnet og som ble innvilget av kommunen. Til dette skal det også bemerkes at med

endringene i Pbl. fra 01.01.23 så er det blitt langt enklere å søke fravik enn tidligere. Det vises her til § 31-4 der det nå fremgår at

«Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c) fordeler som oppnås med tiltaket»

Det følger av forarbeidene til bestemmelsen at

«Bestemmelsen er en forenkling av dagens unntaksbestemmelse i § 31-2, men den endrer hva kommunen skal vektlegge ved vurderingen av om det er forsvarlig å gi unntak. Fokuset i vurderingen skal være sikkerhet og helse. Det er tiltakshaver, eventuelt gjennom ansvarlig søker, som har ansvar for å begrunne og dokumentere hvorfor det vil være forsvarlig å gi unntak fra tekniske krav. Det er en helhetsvurdering som må ligge til grunn for om det er forsvarlig å gi helt eller delvis unntak. Etter departementets oppfatning bør det avgjørende være at det skjer en forbedring av byggverket, og da særlig av sikkerhetsnivået»

Slik det fremstår er således lovendringen en bestemmelse som skal gjøre det enklere for kommunen å treffe vedtak om fravik.

På denne bakgrunn kan tiltakshaver ikke se at det som skrives fra Aarlands side er relevant for saken, men kun et partsinnlegg i et forsøk på å sikre hans oppdragsgiver en bedre forhandlingsposisjon i anledning transaksjonen som de er involvert i, og hvor de vet at de inter partes ikke har noe slikt krav.

Ellers nevnes at det som opplyst i gjennomføringsplanen foreligger samsvarserklæringer fra alle fag som har vært involvert i saken, hvilket ansvarlig søker har kontroll på.

## 6. Oppsummering

Som det fremkommer over er alle krav som gjelder sikkerhet og brann ivaretatt ved at det foreligger nødvendige kontroll – og samsvarserklæringer fra Norconsult, hvor alle gjenstående avvik hva gjelder brann er lukket. Det har da vært brannprosjektering av bygget og hvor Norconsults kontrollerklæringer bekrefter at arbeidet er utført i henhold til det som er prosjektert. Sikkerheten på bygget er således ivaretatt.

Når det gjelder øvrige forhold fremstår brevet fra Søsterselskapet AS mest som et partsinnlegg der de søker å få kommunen til å pålegge tiltakshaver å etablere en bedre teknisk tilstand på bygget enn det som foreligger fra før, og som Søsterselskapet AS har kjøpt. Dette er spekulativt og illojalt.

Som nevnt er det også svært spesielt at Aarland nå tar til orde for at det foreligger omfattende avvik fra offentligrettslige regler, blant annet i relasjon til tiltaksklasser, når han selv utarbeidet både nabovarsel og rammesøknad basert på nøyaktig samme opplysninger/underlag og tiltaksklasser.



Vi kan for øvrig ikke se hva disse forhold skulle ha å gjøre med ferdigattest eller brukstillatelse. De fleste forhold som er påpekt er enten allerede gitt fravik for eller gjelder spørsmål om fagmessighet som er et forhold som partene evt. må diskutere i forbindelse med transaksjonen som nå skal gjennomføres. Forholdet til brann er som nevnt ivaretatt.

Slik tiltakshaver ser det er det således ikke grunnlag for verken tilbakekall av ferdigattest eller brukstillatelse, og heller ikke grunnlag for opphør av bruk.

Tiltakshaver kan heller ikke se at det er grunnlag for tilsyn i saken all den tid det foreligger nødvendige kontroll- og samsvarserklæringer knyttet til bygget som bekrefter at arbeidene er ferdigstilt. Det er også dette som er grunnlaget for ferdigattesten. Det som evt. måtte gjenstå av uavklarte forhold er anførsler fra Søsterselskapet AS om ufagmessigheter ved byggingen, noe som er opp til partene å diskutere og finne ut av.

På vegne av tiltakshaver ber vi om at kommunen snarlig tar stilling til saken slik at en unngår ytterligere tidsspille. Til orientering har Søsterselskapet AS, til tross for at det ikke foreligger noen slik rett etter budaksepten, nektet å gjennomføre overtakelse av bygget før kommunen har tatt stilling til saken, noe som igjen klart viser Søsterselskapet AS sin motivasjon i saken.

Dersom det er ytterligere spørsmål eller behov for dokumentasjon er det imidlertid bare å ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Chriss Bjørøy*  
Chriss Bjørøy  
partner / advokat

chriss.bjoroy@riisa.no  
55306386