

Fedje kommune
Stormarkvegen 49
5947 FEDJE

Deres referanse:
22/247 – 23/257

Vår referanse:
202119087

Ansvarlig advokat:
Chriss Bjørøy

Bergen, 23.08.2023

VEDRØRENDE VARSEL OM BEFARING – KLAGE PÅ FERDIGATTEST - GNR. 169 BNR. 47 I FEDJE KOMMUNE

Det vises til innkalling til befarung i september 2023 etter at Søsterselskapet AS, som har kjøpt og p.t disponerer ovennevnte eiendom, har sendt ytterligere klage på ferdigattest knyttet til leiligheter i bygget som ble godkjent av kommunen nylig. Videre vises til korrespondanse med klient.

Herved inngis kommentarer på vegne av tiltakshaver Land & Strand Eiendom AS. Det presiseres at Land & Strand Eiendom er positive til en konstruktiv dialog med kommunen, herunder befarung, men at det på bakgrunn av innholdet i klagen er ønskelig med en nærmere konkretisering av saken før en befarung gjennomføres.

1. Innledning

Som angitt i tidligere brev herfra i februar, i anledning Søsterselskapet AS sin klage på ferdigattesten på de 4 leilighetene som ble godkjent i januar 2023, så er det svært overraskende at Søsterselskapet AS, nå ved advokatfirmaet SANDS (tidligere var det Kvale), har sendt et slikt skriv som Deres innkalling til befarung er basert på.

Først og fremst anser vi klagen som nå er sendt inn for å være for sent fremsatt hva gjelder de 4 leilighetene som ble godkjent i januar. Årsaken til dette er at ferdigattesten som ble gitt i januar aldri ble opphevet eller tilsidesatt av kommunen.

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



Det ble av kommunen i februar varslet at en ville vurdere om ferdigattesten skulle tilbakekalles, men etter at kommunen selv hadde avvist det vesentligste av klagen fra Søsterselskapet AS, unntatt enkelte deler av det som gjelder brannsikkerhet/prosjektering, (som for øvrig i all hovedsak gjaldt det samme som det nå er sendt klage på) ble det ikke gjort noe mer med ferdigattestene som ble utstedt i januar.

Selv om kommunen har listet opp alle de 5 leilighetene som ble omsøkt i ferdigattesten fra juni, så anser vår klient den siste ferdigattesten som kun gjeldende for den siste leiligheten. Dette styrkes jo også av at kommunen har gjennomført en fullstendig klagevurdering av den første ferdigattesten fra januar som gjaldt de 4 første leilighetene, og forkastet klagen uten at det ble gjort noe med de opprinnelige ferdigattestene.

Videre er det igjen sentralt 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, de 5 leilighetene som det nå er gitt ferdigattest på. Avtalen/budaksepten mellom partene er tidligere fremlagt. 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.

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 som går utover det som Søsterselskapet AS har fått.

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 og isolering/energi 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.

Alternativt vil denne typen pålegg kunne gi søsterselskapet AS et grunnlag for å argumentere for et betydelig prisavslag jf. under, et avslag som vil komme i tillegg til den betydelig rabatterte pris som Søsterselskapet AS alt har kjøpt eiendommen for.

Fravikssøknaden som ble sendt kommunen sammen med søknaden om IG for samtlige 5 leiligheter, 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. Det faktum at listen som nå er sendt til kommunen flere steder angir datoer fra januar og februar 2022 viser jo klart at de forhold det er tale om i «klagen» har vært kjent lenge men at Søsterselskapet AS har sittet og ventet, og kun funnet frem listen når det viser seg at ferdigattest er gitt.

Når leilighetene nå likevel ble godkjent, antagelig uten at det var forventet fra Søsterselskapet AS, så svares det først med klagen som kommunen avviste i vår, og deretter 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.

Det nevnes her at Søsterselskapet AS har påberopt seg såkalt antesipert mislighold av avtalen med Land & Strand Eiendom AS som grunnlag for å nekte å overta eiendommen, noe de i utg.pkt ikke kan gjøre når ferdigattester tross alt foreligger. Dette er basert på en påstand om at kommunen vil tilbakekalle ferdigattestene. I tillegg var overtakelse som nevnt over heller ikke basert på at ferdigattester skulle foreligge.

Enda mer underlig blir det hele når en vet den som har utarbeidet listen kommunen har mottatt, 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. Spesielt underlig er det at Aarland ikke har påpekt verken krav til heis(er), isolasjon, ventilasjon mm overfor Land & Strand Eiendom AS (og heller ikke kommunen), men først kommer med dette lenge etterpå.

Som tidligere nevnt over er en rekke av opplysningene i brevet heller ikke korrekte, hvilket vil bli kommentert nærmere under.

2. Brannsikkerhet

Dette punktet antas å være mer enn tilstrekkelig vurdert og gjennomgått i anledning den forrige klageprosessen.

I brevet fra SANDS/Aarland på vegne av Søsterselskapet AS er det listet opp en rekke påståtte avvik knyttet til brannsikring som angivelig skal foreligge. Dette er i hovedsak de samme forhold som ble påpekt ved forrige klage i januar.

I notatet hevdes det helt udokumentert at det foreligger mangelfulle rømningsveier for leilighetene, samt en rekke andre avvik. Det hevdes også at tiltak skal være gjort i strid med Norconsults vurderinger og at avvik i rapportene fra Norconsult ikke er lukket.

Ovennevnte opplysninger er ikke korrekte. Som kommunen godt kjenner til ble det gjennomført befarings på bygget etter forrige klage sammen med det lokale brannvesen.

Brannprosjekteringen ble i denne forbindelse også oppdatert, tegninger ble korrigert, og gjenstående avvik ble lukket. Når kommunen lukket klagesaken fra i vår var alle avvik som Norconsult hadde nevnt tidligere, samt de som brannvesenet ønsket avklart, lukket.

Bygget har således vært gjenstand for en langt mer omfattende kontroll av brannprosjektering og sikring enn det som er vanlig i slike saker. Alle avvik er lukket, og tidligere klage er således også avvist.

Tiltakshaver har således vanskelig for å se hva som er nytt i aktuelle notat og som ikke allerede er utbedret, enten for lenge siden eller i anledning den forrige klageprosessen. Notatet angir således kun det samme som tidligere.

Det nevnes her igjen at tiltakshaver i denne saken har arbeidet tett sammen med Norconsult for å få lukket evt. avvik. Dette er Søsterselskapet AS også kjent med da de har blitt holdt løpende orientert.

Således er det ikke korrekt slik Søsterselskapet AS hevder at det foreligger betydelige avvik for de aktuelle leilighetene knyttet til brann. Tvert i mot er alle avvik lukket, også de som kommunen selv påpekte etter forrige befaring.

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 ikke 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, noe kostnadene som Aarland har angitt viser. 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 kostnadskrevenende tiltak som i hvert fall vil komme i forbindelse med en evt. hotellsøknad.

Ellers vil tiltakshaver bemerke at dette også var en del av klagen på ferdigattestene på de 4 leilighetene som ble godkjent i januar, og et punkt hvor klagen fra Søsterselskapet AS ble avvist av kommunen i vår. Kommunen har altså ved to anledninger, både ved godkjenning av 4 leiligheter for en tid tilbake, og godkjenningen av 4 ytterligere leiligheter i januar, ikke krevd heis. Hvorfor dette på nytt skal komme opp som et punkt i saken er derfor vanskelig å forstå.

Vi minner her også om at det i vår kommentar til kommunen i februar 2023 angav at 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. Siden kommunen valgte å ikke kommentere forholdet nærmere men avviste klagen, antas at kommunen da har vært enig med tiltakshaver i at vilkårene for dette uansett er oppfylt. Det vises her for øvrig til forrige brev herfra vedrørende dette.

4. Inneklima, energi, lyd og helse

Det er i notatet fra Søsterselskapet satt opp store kostnader både utvendig og innvendig til ventilasjonsanlegg, isolering, samt lydhimlinger. Dette er i det alt vesentlige de samme forhold som ble tatt opp i klagen fra januar og som kommune avviste i vår.

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 i anledning IG. Det foreligger som kjent enkelte avvik på lyd gjennomgang, 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 tilfredsstille 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.

Det bemerkes her at denne IG hvor fravik ble gitt for lengst er rettskraftig da den ikke ble påklaget.

Så lenge kommunen rent faktisk har innvilget fravik så kan ikke tiltakshaver se at det har relevans å diskutere om tiltaket oppfyller 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. Det samme gjelder forholdet til lekkasjer.

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 kostnadskrevende at det klart går inn i de vurderingene som er gjort i forhold til tidligere søknad om fravik. Søsterselskapets kalkyle på dette punktet bekrefter nettopp dette. 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.

Tiltakshaver bes for øvrig merke seg at Søsterselskapets kalkyle over kostnader, om det skulle bli lagt til grunn, vil medføre at bygget skal overtas nesten gratis av søsterselskapet da de nesten utgjør samme kostnad som kjøpesummen. Med tanke på at bygget nå består av 12 godkjente leiligheter, hvorav den siste ble solgt for kr. 2.600.000 (kjøpt av Søsterselskapet AS selv), og selskapslokale samt enkelte ikke byggesøkte leiligheter, så fremstår dette som helt meningsløst.

Fra tiltakshavers side har en stilt spørsmål til Søsterselskapet om en egentlig har finansiering til å overta bygget, og om det er det som gjør at en trenerer overtakelse og prøver å argumentere ned prisen, noe Søsterselskapet enn så lenge ikke har besvart.

5. Merknader vedrørende 1. etasje

I notatet/skrivet fra Søsterselskapet AS er det i stor grad vist til forhold i 1 etasje, selskapslokalet mm, hva gjelder avvik. Dette fremstår som svært spesielt all den tid 1. etasje ble revet ned i sin helhet av søsterselskapet AS selv etter innflytting, en riving som skal være både omsøkt og godkjent.

Faktum er derfor at omtrent samtlige av de forhold som er påpekt av Søsterselskapet AS her er Søsterselskapet AS sitt eget ansvar, da avtalen mellom partene var at de skulle rive denne etasjen og bygge den opp igjen. Evt. avvik som er avdekket må således uansett utbedres av Søsterselskapet AS selv, og ville også uansett blitt revet og gjenoppbygget uavhengig av hvilke funn som ble gjort.

Tiltakshaver undrer seg over at Søsterselskapet kan fremme krav til kommunen knyttet til ferdigattester på leiligheter oppover i etasjene, når dette skyldes forhold som Søsterselskapet AS selv har kontroll over og som de har påtatt seg å gjøre for egen regning.

Tiltakshaver kan heller ikke se hvilken betydning de påpekte forhold skulle ha til ferdigattestene på leilighetene i etasjene over, f.eks relatert til noen lekkasjer i pub mm som angivelig skal

foreligge. Flere av forholdene nevnt i rapporten er for øvrig allerede utbedret, f.eks innfesting av gipsplater i taket.

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, og hvor alle gjenstående avvik hva gjelder brann er lukket og kontrollert av både Norconsult, uavhengig kontroll, brannvesenet og kommunen selv.

Når det gjelder øvrige forhold så er dette i hovedsak de samme som ble påpekt ved forrige klage, som kommunen avviste i sin helhet (unntatt brann). Det er ikke tilkommet noe nytt. Brevet fra Søsterselskapet AS fremstår derfor, igjen, 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 tar til orde for at det foreligger omfattende avvik fra offentligrettslige regler, når han selv utarbeidet både nabovarsel og rammesøknad basert på nøyaktig samme opplysninger/underlag og tiltaksklasser. Listen som er lagt frem er for øvrig gammel og har vært kjent for Søsterselskapet AS siden de overtok bygget fysisk ved årsskiftet 2021/2022 uten at de har funnet grunnlag for å ta dette opp med kommunen tidligere.

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 eller hva som er avtalt, hvilket er et forhold som partene evt. må diskutere i forbindelse med transaksjonen som nå skal gjennomføres. Forholdet til brann er som nevnt ivaretatt.

Tiltakshaver er for sin del som nevnt ikke uvillig til å stille på befaring med kommunen også denne gang, men det vil være hensiktsmessig for en slik befaring at kommunen konkretiserer hva en ønsker å gjennomgå på en slik befaring. Som angitt over er det aller meste enten allerede avvist av kommunen tidligere eller gjennomgått og godkjent etter grundige vurderinger så sent som like før sommeren.

Det kan i den sammenheng også være hensiktsmessig at kommunen også angir hvilke forhold som, i likhet med i forrige klageprosess, kan sees bort fra og forkastes slik at en ikke bruker unødige ressurser. Det nevnes også at dette vil kunne være medvirkende til at transaksjonen mellom partene kan gjennomføres, en prosess som nå treneres av Søsterselskapet AS ved de ovenfornevnte anførslene.

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

Med vennlig hilsen

Chriss Bjorøy
Chriss Bjorøy
partner / advokat

chriss.bjoroy@riisa.no
55306386