

MØTEREFERAT

OPPDRAAG	WesternGeco – manglende dokumentasjon	DOKUMENTKODE	615041-ADM-REF-001
EMNE	Ferdigattester ifb med eiendomssalg	TILGJENGELIGHET	Åpen
MØTELEDER	Tor Hegle	REFERAT NR	01
MØTESTED	Lindås kommune, rådhuset	MØTEDATO	11. september 2014
REFERENT	Eystein Eide	REFERAT DATO	15. september 2014

Navn (INI)	Firma	Tilstede	Kopi til
Reidar Stusdal (RS)	WesternGeco	X	
Tor Hegle (TH)	Lindås kommune	X	
Eystein Eide (EE)	Multiconsult	X	
Solfrid Farestveit (SF)	WesternGeco		X

Neste møte: Ikke avtalt

SAK	TEKST	ANSVAR	FRIST
1	<p>Igangsatt prosess og tidsplan for salg av bygningsmassen</p> <p>Ridar Stussdal ga en kort orientering om status i arbeidet med å gjøre klar de ulike bygningene for salg, etter at WesternGeco nå har besluttet å legge ned virksomheten i Knarvik og flytte produksjonen til Malaysia.</p> <p>Det er usikkert om Schlumberger vil selge bygningsmassen eller benytte denne til egen virksomhet. Prosessen med å klargjøre bygningene for salg er likevel påbegynt, ved at produksjonsutstyr demonteres og ferdigattester for de ulike byggetrinnene samles inn, som del av salgsoppgaven.</p>	WG	Høst 2014
2	<p>Byggesaksdokumenter fra ulike arkiv.</p> <p>Fra WesternGeco (WG) startet opp virksomheten på Knarvik, har de utvidet virksomhetens gjennom kjøp av tilgrensende bygninger og ved ombygninger/påbygg. Søknadspliktige tiltak har i perioden 1970 – 2012 vært byggemeldt av 4 forskjellige rådgivende selskaper, hvor disse gjennom oppkjøp har gått inn i Multiconsult AS fra 2007.</p> <p>Tegninger og dokumentasjon skal som regel arkiveres for inntil 10 år. Imidlertid har flytting og sammenslåing av arkiver, medført at eldre saker mest sannsynlig er blitt kassert. Det har gjort det umulig å avdekke om ferdigattester har vært søkt om og utstedt av kommunen.</p> <p>Multiconsult AS har vært engasjert for å undersøke hva som kunne finnes i egne arkiver, og i kommunens arkiver. Med god hjelp fra Lindås kommune, har en kunnet gå gjennom kommunens arkiv, for å lete frem byggeløyver, evt. midlertidige brukstillatelser og ferdigattester. Det viser seg også her å være manglende dokumentasjon. Dette kan skyldes at det ikke er søkt om ferdigattester når tiltaket har vært avsluttet, eller av andre årsaker, eksempelvis ifb med den kommunale behandlingen.</p>	MC	Aug.- 2014

Ferdigattest ifb med eiendomssalg

SAK	TEKST	ANSVAR	FRIST
	<p>WesternGeco har selv undersøkt egne arkiver og supplert med noen dokumenter.</p> <p>De funn som er gjort i nevnte arkiver, er oppsummert i egen oversikt, med angitt status så langt denne er avdekket for de ulike byggesaker. (Vedlagt)</p>		
3	<p>Hvordan få utstedt manglende ferdigattester for byggene ?</p> <p>Manglende ferdigattester for eldre bygg, er ikke uvanlig. Ved omsetting av eiendom følger det av lov om eiendomsmegling (§ 6-7) at megler plikter å gi skriftlig opplysning om hvorvidt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger før handel avsluttes. Dette må påregnes også ved dette salget, og en forsøker nå å få dette kartlagt i forkant av at en næringsmegler blir engasjert ifb. med salget.</p>		
3.1	<p>Praksis i ulike kommuner-ref. endringer av PBL og kommende forskrift</p> <p>Kommunal – og moderniseringsdepartementets arbeid med Prop 99L (2013-2014), som omfatter endringer i PBL, viser at det er stor forskjell fra kommune til kommune hvordan de håndterer forespørselen når ferdigattest ikke foreligger. Dette begrunnes ofte med at dagen PBL ikke gir anvisning på hvordan slike saker skal avsluttes.</p> <p><u>Følgende praksis er avdekket :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Krav om at byggesaken belegges med ansvar etter ansvarsrettssystemet også for eldre saker før systemet ble innført 01.07.1997. 2. Andre kommuner nøyer seg med en erklæring fra eier om at tiltaket er gjennomført i samsvar med byggetillatelsen. 3. Noen kommuner ber om at det fremlegges en tilstandsrapport fra kompetent foretak. <p>Departementet innstilling (Innst 270L) til Stortinget, etter forslag fra regjeringen, er at kommuner skal slippe å legge frem ferdigattester for tiltak søkt om før 01.01.98. Det betyr at byggene lovlig kan benyttes uten at det foreligger ferdigattest.</p> <p>For manglende ferdigattester etter 01.01.98 er en forskrift under utarbeidelse og nå på høring. Tidspunkt for ikrafttredelse for denne, er ikke kjent.</p> <p>Det vises til følgende link for Prop 99L : http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dok/regpubl/prop/2013-2014/Prop-99-L-20132014.html?regi_oss=1&id=759496</p>		
3.2	<p>Gjennomgang av E-mail fra T.Hegle</p> <p>I forkant av møtet, ble det i en e-mail gjort rede for Lindås kommune sin <u>generelle</u> praksis ved manglende ferdigattester :</p> <p><i>Søknad om ferdigattest (for eldre bygg) behandlast i utgangspunktet etter den lova som galdt på oppføringstidspunktet.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Søknad om ferdigattest kan sendast kommunen på vanleg måte.</i> 		

Ferdigattest ifb med eiendomssalg

SAK	TEKST	ANSVAR	FRIST
	<p>2. Søknaden må leggest ved fagkyndig rapport/dokumentasjon på at bygget er oppført i samsvar med godkjente teikningar/byggeløyve og etter det regelverket som galdt på oppføringstidspunktet. Den fagkyndige må ha kompetansenivå tilsvarande det ansvar som låg i byggesaken.</p> <p>3. Ligg det føre mellombels bruksløyve med liste over attståande manglar, må dokumentasjonen vise retting av manglane.</p> <p>4. Om den fagkyndige avdekker avvik mellom godkjente teikningar og det som er bygd, må endringane søkast om på vanleg måte etter dagens lovverk.</p> <p>5. Saksbehandlinga av søknad om ferdigattest er underlagt det gebyrregulativet som gjeld på det tidspunkt søknad om FA ligg føre.</p> <p>6. Ferdigattesten vil ikkje vere ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på kommunen si avslutning av byggesaken.</p> <p><i>Lovproposisjonen og høyringa legg opp til at kommunen ikkje skal skrive ut ferdigattest. Verknadstidspunktet for endringane er førebels ikkje kjent.</i></p> <p><i>Ut frå stoda som tiltakshavar no er i, må tiltakshavar sjølv vurdere kva nytte/verdi ein ferdigattest frå kommunen vil ha.</i></p> <p>Det var enighet om at de ulike punkt beskriver en ideell situasjon der det foreligger dokumentasjon som kan benyttes som grunnlag for å søke om ferdigattest på bakgrunn av det regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet og da med utgangspunkt i et enkelt byggverk med en eller få søknader om tiltak.</p> <p>For store næringsbygg med mange byggesaker over en lang tidsperiode med skiftende regelverk og manglende dokumentasjon i form av tegninger, byggesøknader, og uttalelser fra helse råd, arbeidstilsyn, brannvesen, sivilforsvar mfl, vil et slikt krav være meget ressurskrevende, og en søknad om ferdigattest vil være meget mangelfull.</p>		
3.3	<p>Fagkyndig rapport og dokumentasjon</p> <p>Praksis med en fagkyndig rapport eller tilstandsrapport blir ikke tilrådd i departementets utredning i arbeidet med manglende ferdigattester. De fremholder at det ikke vil være samsvar mellom de forholdene en tilstandsrapport undersøker, og de forhold som skal være i orden for at tiltaket skal kunne få tillatelse, og dermed ferdigattest etter plan- og bygningsloven. Som nevnt, innstiller de derfor på at bygg omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01.98, skal det ikke utstedes ferdigattester på men likevel være lovlige å bruke.</p> <p>For et næringsbygg av den type WesternGeco har, med mange mindre og mellomstore tiltak over en lang tidsperiode, og på bakgrunn av manglende dokumentasjonen i de 3 arkivene som er nøye gjennomgått, var det enighet om at en plukket ut de tiltakene hvor det forelå mest</p>		

Ferdigattest ifb med eiendomssalg

SAK	TEKST	ANSVAR	FRIST
	<p>dokumentasjon og ut fra type/størrelse på tiltaket.</p> <p>Det ble plukket ut 4 tiltak hvor det søkes om ferdigattest:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tilbygg og overbygget uteplass med godkjent igangsetting fra 07.01.2009 2. Ventilasjonsanlegg Bygg 2 – ventilasjonsrom med godkjent igangsettings fra 07.11.2008. 3. Bygg for oljeutskiller - Nybygg (38 m2) med godkjent igangsetting fra 02.09.2004 4. Bygg 3 – søknad om brukstillatelse, med godkjent bygge-tillatelse fra 10.02.1995. 		
4	<p>Saksbehandlingstid</p> <p>Det var ønskelig å få en pekepinn på muligheten for en snarlig saksbehandling av søknadene om ferdigattest. Kommunen ga uttrykk for at dette skulle prioriteres av byggesaksavdelingen.</p> <p>Det ble fra kommunen fremholdt at WesternGeco selv må vurdere verdien av at det gis ferdigattest. Kommunen vil ikke bli trukket til ansvar for feil eller mangler som nye eier eller kommunalt tilsyn måtte avdekke, og som ikke er iht. gjeldende lov eller forskrift, selv om ferdigattest er gitt. Kommunen kan komme med pålegg om retting som ny eier må bekoste ved slike tilfeller (f.eks ved branntilsyn), og mot ansvarshavende 5 år etter at ferdigattest er gitt.</p>		
5	<p>Eiendomsgrenser – prosess ved sammenslåing av Gnr/Bnr.</p> <p>På møtet ble det spørsmål om hvordan muligheten var for å slå sammen flere eiendommer. Dette siden dagens eiendom består av 3-4 ulike bruksnummer. Det måtte da søkes om sammenslåing av arealene. Det var ikke nødvendig å rekvirere ny kartforretning, da alle grenser var kjent, men kommunen måtte tildele nytt bruksnummer og tinglyse det sammenslåtte arealet. Dette vil ikke koste noe om WG ønsker få dette utført.</p>		
5.1	<p>Pågående planarbeid som berører WG sine bygg (nytt pkt.)</p> <p>På møtet ble det vist hvordan de nye planene for området vil se ut, og hvordan WG sin eiendom og bygninger vil bli berørt.</p> <p>Planene er vist i ny reguleringsplan, som nå er ute på høring og hvor frist for uttalelse er nært forestående. Da det er dele- og byggeforbud i området, vil dette legge sterke føringer for ny kjøper og type aktivitet.</p> <p>Eiendommen er planlagt delt i to deler hvor Bygg 2 (Visted) blir liggende på en side av ny veg som skal gå gjennom Bygg 3. Bygg 2 planlegges også revet og område på denne siden av vegen (inkl. barnehagen) tilrettelegges for kontor og boliger.</p> <p>Tomteområdet er sentralt og verdien av ny bebyggelse og bruk må påregnes å være høyere enn for dagens utnyttelse. Opparbeidelse av disse verdiene, vil imidlertid være avhengig av når dele- og byggeforbudet kan oppheves, og hvilken aktivitet som planlegges. Som følge av dele- og byggeforbud, er det kun tilsvarende industri som kan</p>		

Ferdigattest ifb med eiendomssalg

SAK	TEKST	ANSVAR	FRIST
	tillates ved et salg, siden brukstillatelse for annen virksomhet (f.eks kjøpesenter i Bygg 2) ikke vil bli gitt før byggeforbudet er opphørt og ny regulering gjort gjeldende. De planer som nå foreligger vil være viktige ifb med de strategier og valg som WG må vurdere ifb med eiendoms-salget.		
6	Oppsummering Multiconsult går gjennom de 4 byggesakene som er pekt ut og sender inn søknad til kommunen om utstedelse av ferdigattest for disse.	MC	snarest