



**Takst &  
Eiendomstjenester**

**Byggmester Hugo Vedaa**

Meland kommune  
Postboks 79

5906 FREKHAUG

Epost: [postmottak@meland.kommune.no](mailto:postmottak@meland.kommune.no)

Deres ref. 14/1041 – 14/13555 og 14/13556

Vår ref. Byggesak. M.Koll

Lindås den, 23.10.2014

## **OPPUSSINGSARBEIDER PÅ GNR. 47 BNR. 22 I MELAND KOMMUNE**

På vegne av partene er jeg bedt om å gi en vurdering av de arbeider som er foretatt på eiendommen gnr. 47 bnr. 22 i Meland kommune.

I henhold til opplysninger er bygningen oppført i tidsrommet 1935 -1937. Byggherre og eier av eiendommen var Pinsemenigheten. Bygningen var oppført og ble brukt som forsamlingslokale frem til ca. 1970. I 1994 ble eiendommen solgt til Johan Mathias Gripsgård.

Eiendommen ble videresolgt i 2012 til Mihkel Koll som fritidsbolig. Formell godkjent bruk av eiendommen er, etter dette, fritidsbolig.

Det ble ikke søkt om bruksendring ved eiendomsoverdragelsen. Dersom det hadde vært søkt om godkjenning for endret bruk, ville dette fremgått av saksdokumentene i kommunen. Slik jeg forstår saken har kommunen senere formelt bruksendret eiendommen, uten forutgående søknad fra eier, sannsynligvis i forbindelse med fastsetting av grunnlag for eiendomsskatt.

## **Utførte arbeider**

### ***Fasadeendring***

Det er utført arbeider på eiendommen som kommunen anser som tiltak som krever søknad etter pbl § 20-1. Plan- og bygningsloven skiller mellom vedlikehold og tiltak etter § 20-1.

Med vedlikehold forstår vi arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvaliteten på bygningen på fastsatt nivå, dvs. de arbeider som er nødvendige for å sikre at bygningen som helhet fungerer etter hensikten.

Det er vanlig å skille mellom løpende og periodisk vedlikehold.

Løpende vedlikehold vil være nødvendige arbeider som ikke planlagt og tilfeldig vedlikehold, det vil si at utbedringer eller utskiftninger som utføres først når behovet har blitt påtrengende nok. Løpende vedlikehold skjer i form av reparasjon av selve skaden og som ikke nødvendigvis bringer bygningsdelen/installasjonen opp til opprinnelig kvalitet. Dette er ikke en ønsket form for vedlikehold, men den er allikevel ganske utbredt. Hovedårsaken er trolig svak økonomi og sviktende organisering. Periodisk vedlikehold (rutinemessig/periodisk) er arbeider som utføres pga. forventet slitasje i den hensikt å motvirke forfall, som utskiftninger av bygningsdeler med kortere levetid enn resten av bygningen.

Takst &  
Eiendomstjenester AS  
Skodvinvegen 112  
5956 HUNDVIN

Bank: 6529 05 09577

Foretaksregisteret:  
NO 978 671 721 MVA

Mester nr. 4285  
[hugo@mestertakst.no](mailto:hugo@mestertakst.no)  
[www.mestertakst.no](http://www.mestertakst.no)

Telefon: 56 36 07 88  
Telefax: 56 36 37 11

Mobilttf. **906 80 888**

**Landbruk/næring/bolig  
Tilstandsrapport  
Kvalitetssikring  
Spesialrådgiver  
Skattetaksering  
- verk og bruk  
Naturskade  
Skjønn**

Etter plan- og bygningsloven er det eier som er ansvarlig for at bygningen og installasjoner som omfattes av loven holdes i slik stand at bygning og installasjoner opprettholder forutsatte kvaliteter og ytelser i bygningens levetid. Eier er videre ansvarlig for at bygningen holdes i slik stand at det ikke oppstår fare for skade på eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø og slik at byggverk ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.



Eksempel på vanlig vedlikehold er utskifting av vinduer (likt mot likt prinsippet, utskifting av kledning til samme type (likt mot likt prinsippet), etterisolering og vindtetting, utbedring av drenering, utbedring av tak, vegger og etasjeskillere mv.

Eksempel på løpende vedlikehold er utbedring etter vannskade og brannskade.



Fasader, vei. Før



Fasader, vei. Etter

Utskifting av kledning og utbedring av tak er vedlikehold. Ettersom vedlikehold ikke er tiltak etter plan- og bygningsloven er det heller ikke krav til søknad og godkjenning.

Utskifting av vinduer med vinduer med annen form og plassering er tiltak etter § 20-1 bokstav c. Fasadeendring kan utføres uten søknad og godkjenning så fremt bygningens karakter ikke endres, jamfør pbl § 20-3 bokstav e. Bygningens karakter må baseres på en vurdering av arkitekturen i forhold til kontrollerbare data, målbare kriterier, normerte spesifikasjoner og forskrifter. Et arkitekturprosjekt kan operasjonelt diskuteres i forhold til de bygningsmessige og kulturlandskapsmessige kontekstene det skal bli en del av. Vurderinger retter seg også mot egenskaper som ikke lar seg måle, som for eksempel opplevelser, følelser, meninger og symboler.

Det vedlikeholdet og fasadeendring som er foretatt endrer ikke på bygningens karakter. Hovedform, takform og materialbruk som de viktigste parametrene i en slik vurdering er ikke endret

Fasadeendring kommer ikke i strid med lovens bestemmelser i § 1-8 andre ledd.

### ***Utbedring av drenering***

Avhengig av grunnforholdene og vegetasjon (innhold av finmasser som transporteres med grunnvannet og tetter til drenering) vil behovet for utbedring kunne variere mye.

Dette er vedlikehold og faller utenfor plan- og bygningsloven og vil derfor heller ikke være i strid med § 1-8 andre ledd.





### ***Riving av tilbygg***

Situasjonskartet viser at tilbygget ikke kan være del av opprinnelig bygning men må være oppført senere enn 1935 – 1937.

Både kledning og fundament vil hatt annen utførelse dersom det var del av opprinnelig bygning. Riving av tilbygget kan anses å være del av tilbakeføring og unntatt søknadsplikt.



*Tilbygg*

### ***Utbedring av atkomst***

Bilde, side 2, viser tydelig at eiendommen har hatt opparbeidet atkomst. Ettersom bygningen er lovlig oppført som forsamlingslokale ligger det selvfølgelig som en forutsetning for kommunens godkjenning fra 1937 at eiendommen har lovlig atkomst. Det er bekreftet av naboer som kjenner bygningens historie at atkomsten som nå er utbedret har vært hovedatkomsten til eiendommen gjennom tidene. Dersom veimyndigheten krever atkomsten endret må dette gjøres i form av vedtak som kan forfølges.

### ***Krav om tilbakeføring***

I brev datert 30.04.2014 krever kommunen at arbeidene tilbakeføres til opprinnelig situasjon. Plan- og bygningsloven har bestemmelser som åpner for at kommunen kan gi pålegg om utbedring av byggverk for at det ikke skal oppstå fare for, skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at byggverket ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. At kommunen da går til det motsatte steget og krever vedlikeholdsarbeider tilbakeført til opprinnelig standard blir vanskelig å forstå og kan synes å være tegn på dårlig dømmekraft.

### ***Hovedombygging***

Plan- og bygningsloven angir ikke hva som ligger i begrepet hovedombygging. Med hovedombygging har vi vanligvis forstått endringer som er så omfattende at hele bygningen i det vesentlige blir fornyet. Vurderingen må basere seg på en ***bygningsteknisk vurdering***.

Hovedombygging er noe mer enn tilbygg/påbygg, arbeidet må være så vesentlig at hele bygningen i det vesentlige fremstår som fornyet. Det forutsettes meget omfattende arbeider, jamfør forarbeidene til ny plan- og bygningslov. Eksempelvis har departementet uttalt at endring av takvinkel, bygging av arker og et takoppløft ikke anses omfattende nok der bygningen forøvrig ikke endres. Det må foretas en konkret skjønsmessig vurdering i hvert enkelt tilfelle basert på en bygningsteknisk vurdering.



Arbeider som normalt blir å anse som hovedombygging:

- utbedring etter vesentlig brannskade. Vesentlig skade innebærer at primære bærende bygningsdeler må gjenoppbygges/erstattes.
- skadetakst (forsikringstakst) over 53% av teknisk verdi
- bærende konstruksjoner i det vesentlige skadet

Etter dette kan ikke de arbeidene som er utførte ansees som hovedombygging, når vanlig forståelse av begrepet legges til grunn. Ulik skjønnsutøvelse fra kommune til kommune og fra saksbehandler til saksbehandler er et stort problem i dag som bidrar til svært uoversiktlige byggesaksprosesser. Jeg viser i denne sammenheng til Meld. St. 28 kap 6.5, hvor det heter:

*”Kommunane handsamar byggjesaker ulikt, og stiller til dels forskjellige krav til dokumentasjon. Byggjefirma opplever at ulike kommunar stiller ulike krav om teknisk prosjektering, noko som i utgangspunktet er utbyggjaren sitt ansvar. Skjønsvurderinga i kommunane, til dømes når det gjeld arkitektonisk utforming, kan òg føre til forskjellshandsaming av saker som elles er like, også innanfor same kommune. Ulikt skjøn gjer prosessen lite føreseieleg og fører til at føretak må lage ulike system for søknadsdokumentasjon til ulike kommunar.”*

Dersom annen myndighet i sine vedtak viser til og fortolker plan- og bygningsloven, blir prosessene enda mindre forutsigbare.

### **Oppsummering**

De arbeider som er foretatt er å anse som vedlikehold. Arbeider utført i fasaden, med hensyn til vinduer og dører, er å anse som fasadeendring. Fasadeendringen endrer ikke bygningens karakter og omfattes dermed ikke av søknadsplikten. Det er tilstrekkelig dokumentert av naboer og de som kjenner historien bak bygningen at denne har hatt atkomst som utbedret i dag.

Kommunens vedtak om tilbakeføring kan, etter mitt skjønn, ikke begrunnes ut fra ulovlig bruk, at arbeidende ikke oppfyller krav til visuelle kvaliteter eller andre vesentlige hensyn fastsatt i lov og/eller forskrift.

Hugo Vedaa  
Byggmester/tekn. - Takstøkonom  
Certificate PVM-SHU