

# BÅRDLUND | KVAMME & Co

ADVOKATFIRMA

Tromsø kommune  
Postboks 6900  
9299 TROMSØ

[postmottak@tromso.kommune.no](mailto:postmottak@tromso.kommune.no)  
[jacqueline.randles@tromso.kommune.no](mailto:jacqueline.randles@tromso.kommune.no)  
[arnt.ronny.jakobsen@tromso.kommune.no](mailto:arnt.ronny.jakobsen@tromso.kommune.no)  
[maria.wilhelmsen@tromso.kommune.no](mailto:maria.wilhelmsen@tromso.kommune.no)

**Advokater:**  
Roar Bårdlund  
Gunnar Kvamme  
Laila Falck

**Advokatfullmektig:**  
Bjørn Hammer

Tromsø, 11. april 2023

**Deres ref:**  
22/02671

**Vår ref:**  
4688 LF

**Ansvarlig advokat:**  
Gunnar Kvamme

## KOMMENTARER TIL KOMMUNENS REFERAT FRA MØTE DEN 31. MARS 2023 – ALBERTSVINGEN 18

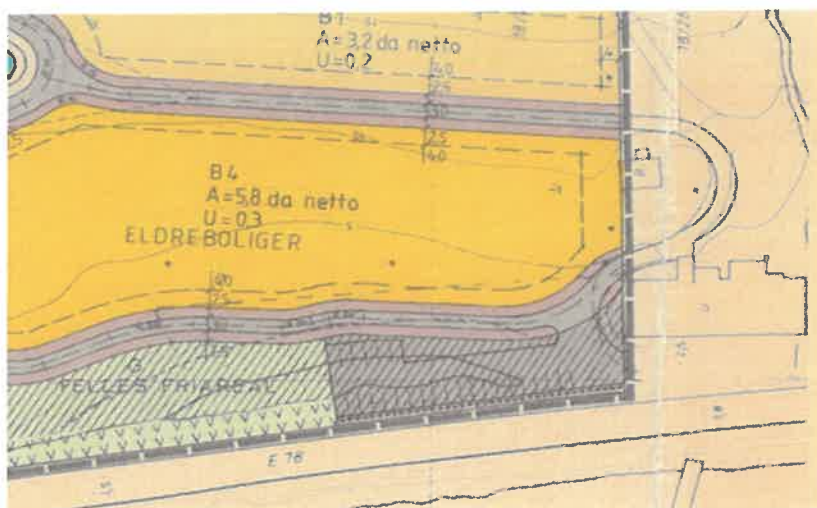
På vegne av Jan Haukland vil jeg gi noen kommentarer til kommunens referat datert 5. april 2023. Jeg anmoder om en snarlig tilbakemelding, da vi mener kommunen ikke har besvart vesentlige spørsmål som ble tatt opp fra vår side under møtet.

Jeg starter med de vi legger til grunn er en delvis eller fullstendig behandlet søknad fra 1985. Vedlagt følger godkjenning av ansvarsrett for de arbeidene som er påpekt som godkjent tidligere. Det har formodningen mot seg at kommunen innvilger et foretak ansvarsrett for konkrete bygningsmessige arbeider, dersom ikke resten av søknaden er godkjent. Arbeidene er definitivt utført i henhold til godkjenningen. Vedlagte godkjenning er grunnlag for at kommunen har bevisbyrden for hvorfor resten av søknaden eventuelt ikke er behandlet.

Bilag 1: Godkjenning datert 11. juni 1985.

Kommunen etterspør fremdeles parkering til eiendommen, til tross for opplysningene som vi har gitt i klage og under møtet. Kommunen er godt kjent med at Haukeli Eiendom AS også eier gnr. 18, bnr. 315, som er på 1691 kvm, Eiendommen er i reguleringsplan 504/957, vedtatt 19. februar 1986 regulert til felles parkering.

Kopi av deler av plankart:



Av reguleringsbestemmelsen fremkommer det at felles biloppstillingsplasser i det sørvestlige området skal tilhøre AS Mediahuset. Mao. er det i reguleringsplan regulert inn parkering for AS Mediahuset, som var etablert i Tønnefabrikken. Det er også tidligere lagt frem dokumentasjon, som viser at bygningen er lydisolert langt utover kravene til boligeiendommer.

Vi viser til Statsforvalterens vedtak i klagesak datert 21. mars 2023, sal 2023/2619 om søknad om midlertidige boliger for flyktninger. Her skriver statsforvalteren følgende:

*«Statsforvalteren har ingen innvendinger mot dette, og tiltakshaver bør be kommunen om veiledning knyttet til hvilke undersøkelser som etter kommunens vurdering er nødvendige å gjennomføre for å dokumentere at bygningen ikke vil utgjøre fare for liv og helse for brukerne.»*

Statsforvalteren har i sitt vedtak uttalt at kommunen må veilede i forhold til hva som må til for å få byggesikker grunn. Vi etterspurte dette under møtet, og etterspør dette på nytt. Kommunen skriver kun:

*«Det må dokumenteres at byggegrunnen er tilstrekkelig sikret mot fare som følge av natur- og miljøforhold.»*

Dette er ikke i samsvar med statsforvalterens anmodning til kommunen.

Når det gjelder saken om midlertidige boliger til flyktninger er det smått utrolig at kommunen med en enkel setning bare kan uttale at Byggesak ikke har mottatt henvendelse fra offentlig myndighet. Det ville ikke kostet mer enn én e-post for å få avklart et eventuelt behov. Med tanke på at saken har versert i kommunen mellom ordfører, kommunedirektør, avdelingsdirektør, enhetsleder boligkontoret, byutviklingssjef, leder av byggesak og flere saksbehandlere, anser Haukland dette for å være en svikt i det kommunale systemet.

Det fremstår videre som uforståelig hvordan etater/seksjoner forholder seg tause, samtidig som det i samtlige medier i Tromsø er uttalt et stort behov for boliger. I tillegg til kommunedirektørens oppfordring til private og næringslivet om å stille med boliger til flyktninger. Svar fra den offentlige etaten kom lenge etter at saken var avslått, til tross for gjentatte henvendelser fra ansvarlig søker. Ansvarlig søker ble en «kasteball» i systemet da han fikk ulike svar om hvem som egentlig var den offentlige etaten. Svaret henviste dessuten kun til Byggesak sitt avslag. I e-post fra Marianne Pleyrn skriver hun til Bjørn Bergli, med kopi til Randles den 16. mars 2023 at:

*«Vi forholder oss til vedtak som er fattet, og anser saken som avsluttet fra vår side nå.»*

Det ble ikke sagt ett ord om behovet for boliger. Den ene etaten avslår fordi de ikke har hørt noe fra den andre etaten, og vise versa. Flyktningetjenesten var selv på befaringspåkø på eiendommen, og var svært positive til leilighetene.

Kommunen ga oss en ledetråd ved å vise til et brev fra kommunen datert 19. oktober 1988. Brevet er vedlagt denne e-posten. Her står det bl.a.:

*«Reguleringsplanen for De eldresboligspareklubb på nordsiden viser adkomst til Mediahuset/Tønnefabrikken via offentlig veinett. Utenfor reguleringsgrensen er det på eiendommen til Mediahuset/Tønnefabrikken lagt en sløyfe som forbinder øvre og nedre vei i boligområdet. Adkomst til Mediahuset/Tønnefabrikken er således godt tilrettelagt. Dette gjelder imidlertid som adkomst til en arbeidsplass og ikke til boliger.»*

I dette korte avsnittet er Mediahuset nevnt tre ganger, samt en gang som arbeidsplass. I 1988 ble det søkt om bruksendring til boliger. Kommunen svarer med at boliger ikke vil bli godkjent, men det legges til grunn at AS Mediahuset er godkjent. Kommunen er med andre ord fullt klar over AS Mediahuset sin virksomhet. Dersom dette ikke var godkjent ville tiltaket blitt fulgt opp som en ulovlighet.

**Bilag 2:** Brev fra Tromsø kommune datert 19. oktober 1988.

Videre er det avgjørende for Haukland å presisere at han aldri har trodd at det er gitt tillatelse til bruksendring. Vi har aldri påstått at det er gitt tillatelse til utleie/næring. Vi spør om kommunen har villedet Haukland ved å godkjenne vanntåkeanlegg og heis. Vi ber om svar på hvorfor kommunen har godkjent dette, dersom kommunen mener bygningen kun er en Tønnefabrikk. Dette mener vi bestemt at kommunen ikke mente da de godkjente de tekniske tiltakene. Det er betimelig å spørre om det er i samsvar med god forvaltningsskikk å godkjenne tiltak, dersom det ikke er ment som et ledd i endelig godkjenning og oppfyllelse av de tekniske krav. Noe som ble etterspurt flere ganger av kommunen. Det var først i 2021 at kommunen krevde ansvarsbelegging av samtlige utførte arbeider etter 1896.

Dersom krav til ansvarsrett for det utførte arbeidet opprettholdes av kommunen, må dette gjelde selve bruksendringen fra kontor til utleieboliger. Søknaden fra 1985 som vi primært mener er godkjent, viser at de branntekniske kravene mellom enhetene er oppfylt. Blant annet med dobbel gips mm.

Søknaden fra 1988 dokumenterer også bygningens tilstand. Kommunen kommenterer ingen steder at AS Mediahuset ikke ble godkjent. Brannsjefen viser til ulovlig bruk av AS Mediahuset, og knytter dette til boligutleie. Det er ingen som uttaler at kontorene er ikke er godkjente og dermed ulovlige.

Vi viser også til brev fra kommunen datert 10. april 2018 hvor det står følgende:

*«Bruken av bygningen vil kunne være næringsvirksomhet/industri, **da dette er siste godkjenning.**» (Min utheving.)*

**Bilag 3:** Brev fra Tromsø kommune datert 10. april 2018.

Kommunen viser til at det kan gis innspill til kommuneplanens areadel om formålsendring for eiendommen. Jeg må få svar på om det er mulig å gi innspill om formålsendring i forbindelse med høring og offentlig ettersyn, da det trolig foreligger krav om konsekvensutredning. Dette er viktig å få besvart.

Vi ber om en snarlig tilbakemelding på de korrigeringer som er fremsatt i dette brevet. Det må fremkomme tydelig hva som må til for å kunne godkjenne en lovlig bruk av bygningen. Fra vår side legges det til grunn at bygningen er godkjent til næring/kontor. Kommunen har bevisbyrden for at dette ikke er tilfellet.

Det er særdeles trist at vi tår tildelt et møte på 30 minutter, hvor tiltakshaver deretter må bruke enda mer penger for på nytt å fremsette det samme som ble anført under møtet med kommunen.

Med vennlig hilsen  
Bårdlund | Kvamme & Co Advokatfirma



Laila Falck  
Advokat