

VESTLANDSHUS TROMSØ AS  
Postboks 513  
9305 FINNSNES

Deres ref.

Vår ref.  
BYGG-20/01278-78

Saksbehandler  
Arnt Ronny Jakobsen  
+47 94797168

Dato  
03.01.2024

## 23/6 Innlandsvegen 485 - Forhåndsvarsel - Pålegg om ferdigstillelse

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 23 / 6 / 0 / 0            |
| Annen interessent:         | VESTLANDSHUS AS           |
| Innsender:                 | CONSEPT EIENDOM AS        |
| Hjemmelshaver:             | Helge Simonsen            |
| Hjemmelshaver:             | Signar Johan Bakkeli      |
| Hjemmelshaver:             | Helen Bakkeli             |
| Hjemmelshaver:             | Eli-Synnøve Hjort Bjarnar |
| Tiltakshaver:              | VESTLANDSHUS TROMSØ AS    |

Tromsø kommune viser til vårt brev med dato 14.12.2023 med svar på tilbakemelding om utførelse av uavhengig kontroll. Det vises senest til innsendt tilstandsrapport utført av Allertsen takst og tilstandsrapporter, mottatt her den 19.12.2023 og 20.12.2023.

### Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt

Dere forhåndsvarsles med dette at kommunen vurderer å gi pålegg om ferdigstillelse av tiltak, samt at det vurderes å vedta tvangsmulkt dersom retting ikke utføres innen angitt frist for retting. Nærmere begrunnelse for forhåndsvarselet følger av redegjørelsen nedenfor.

### Bakgrunn for forhåndsvarselet

I kommunens seneste brev skrev vi at midlertidig brukstillatelse ble gitt i vedtak med dato 09.11.2015. Frist for utførelse av gjenstående arbeider var satt til 30.11.2015. Kommunen finner at det fortsatt gjenstår arbeid som må utføres før ferdigattest kan gis. Gjenstående arbeider anses å være ny kontroll av utførelse av våtrom, retting av utførelse av våtrom, rette takhøyde i trapp og rette feilmontert ildsted.

Tiltakshaver har i e-post med dato 12.14.2023 forklart at våtrom er planlagt utbedret medio februar 2024. Utbedring er planlagt utført som beskrevet i takstrapport, og det vil bli gjennomført ny uavhengig kontroll etter utbedring er utført.

### Rettslig grunnlag for søknadsplikt

Plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd har følgende ordlyd:

«Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det framgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.»

## Kommunens vurdering

Kommunen finner at fristen for ferdigstillelse fastsatt ved midlertidig brukstillatelse er overskredet og at det dermed foreligger et ulovlig forhold. Kommunen skal i slikt tilfelle gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres med sanksjoner, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd fjerde punktum.

Gjenstående arbeid som må utføres anses å være ny uavhengig kontroll ved utførelse av alle våtrom i boligen, inkludert tekniske rom med sluk. Utbedring av feil utførelse av våtrom. Rette takhøyde i trapp og rette feilmontert ildsted.

Kommunen forutsetter at tiltakshaver er innstilt på å ferdigstille resterende arbeid som må gjennomføres før ferdigattest kan gis. Det er opplyst for kommunen at resterende arbeider vil bli utført i løpet av februar 2024.

**Vi gjør oppmerksom på at krav om uavhengig kontroll av våtrom i vedtak med dato 16.11.2023 gjelder utførelse av alle våtrom i boligen, inkludert tekniske rom med sluk. Det er opplyst for kommunen at innsendt tilstandsrapport ikke omfatter toalett/teknisk rom i leilighet 2. Tilstandsrapporten omtaler heller ikke utførelse av vegger i våtrom. Kommunen forutsetter at det gjennomføres en komplett uavhengig kontroll av våtrom i samtlige leiligheter og at samtlige avvik utbedres før ferdigattest kan gis.**

Kommunens plikt til å forfølge ulovligheter følger av plan- og bygningsloven § 32-1, som har følgende ordlyd:

*«Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.*

*Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten.  
Beslutning om dette er ikke et enkeltvedtak.»*

Den klare hovedregelen er at kommunen har plikt til å forfølge overtredelser av plan- og bygningsloven. Unntaksbestemmelsen i andre ledd er kun ment å ha et snevert anvendelsesområde. Etter kommunens vurdering kan overtredelsen i denne saken ikke anses å være av «mindre betydning». Dette begrunner vi med at det gjenstår arbeid som ikke kan anses å være av mindre betydning, frist for ferdigstillelse er overskredet, og at det har gått lang tid fra midlertidig brukstillatelse er gitt. Vi finner derfor ikke at unntaksbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 32-1 andre ledd kommer til anvendelse i denne saken.

## Hvordan unngå tvangsmulkt

Dersom dere ønsker å unngå tvangsmulkt må tiltaket ferdigstilles og søknad om ferdigattest må godkjennes av kommunen.

## Retting

Rettes det ulovlige forholdet opp innen den angitte fristen så unngås tvangsmulkt. Dette kan gjøres på følgende måte:

Tiltaket ferdigstilles med ferdigattest.

Før ferdigattest kan gis må gjenstående arbeider ferdigstilles. Herunder må det:

- Utføres ny uavhengig kontroll av utførelse av alle våtrom i boligen
- Utbedre avvik ved utførelse av våtrom
- Rette takhøyde i trapp
- Rette feilmontert ildsted

Eventuelle nye avvik som avdekkes ved ny uavhengig kontroll må også utbedres før ferdigattest kan gis.

Fristen for retting vurderes satt til **31.03.2024**.

Vi skal underrettes skriftlig med dokumentasjon av utført retting når arbeidet er gjort.

## Frist for uttalelse

Det gis en anledning til å komme med en uttalelse til dette varselet innen tre uker.

Send oss gjerne en redegjørelse dersom dere har opplysninger om saken som vi ikke er kjent med. Det er en fordel om det også legges ved dokumentasjon som kan underbygge redegjørelsen.

Etter fristens utløp vil vi vurdere å fatte vedtak om pålegg. Fristen i vedtaket vil være den samme som i dette varselet.

### **Tvangsmulkt**

Dersom det ulovlige forholdet ikke rettes innen de fristene som er satt, vil dere bli ilagt tvangsmulkt. Tvangsmulkten vurderes satt til 50 000 kroner som engangsmulkt, og løpende døgnmulkt med 2000 kroner inntil pålegget er etterkommet.

### **Videre saksgang**

Dersom vi ikke mottar nye opplysninger som gir grunnlag for å avslutte saken helt eller delvis, vil det bli fattet vedtak i saken etter at fristen for å komme med en uttalelse er utløpt.

### **Forelegg**

Det vises til plan- og bygningsloven § 32-2 andre ledd andre punktum og gjøres med dette særskilt oppmerksom på at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. § 32-6.

### **Har dere spørsmål?**

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 94797168 eller på e-post [arnt.ronny.jakobsen@tromso.kommune.no](mailto:arnt.ronny.jakobsen@tromso.kommune.no).

Med hilsen

Maria Wilhelmsen  
Fungerende enhetsleder  
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Arnt Ronny Jakobsen  
rådgiver  
Seksjon for byutvikling, Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:  
CONCEPT EIENDOM AS  
Helge Simonsen  
VESTLANDSHUS AS  
Signar Johan Bakkeli  
Helen Bakkeli  
Eli-Synnøve Hjort Bjarnar