

Eldre bygg som mangler ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Den lokale plan- og byggesaksdagen
25. oktober 2023

Endring i avhendingslova 1. jan 2022

- Økt dokumentasjonsplikt ved salg av eldre boliger
- Økning i antall søknader om FA/MB

Etter 22 år fikk de vite at ferieparadiset deres var ulovlig å bruke

Da familien Lindsten skulle selge sommerhuset etter 22 års bruk, kom sjokkbeskjeden fra kommunen. Det er ulovlig å bruke ferieboligen.

Tips oss

Bergens Tidende

Da paret skulle selge leiligheten, oppdaget de at den ikke var godkjent. Nå kan de verken selge eller leie ut.

– Dagen før leiligheten skulle legges ut, i mai 2019, ringte megleren og sa at leiligheten ikke kunne selges.

Publisert: 27. november 2021

Nils Fridtjof Skumsvoll
Journalist

Solfrid Leirgul Øverbø
Journalist

Lars Tore Endresen
Fotograf

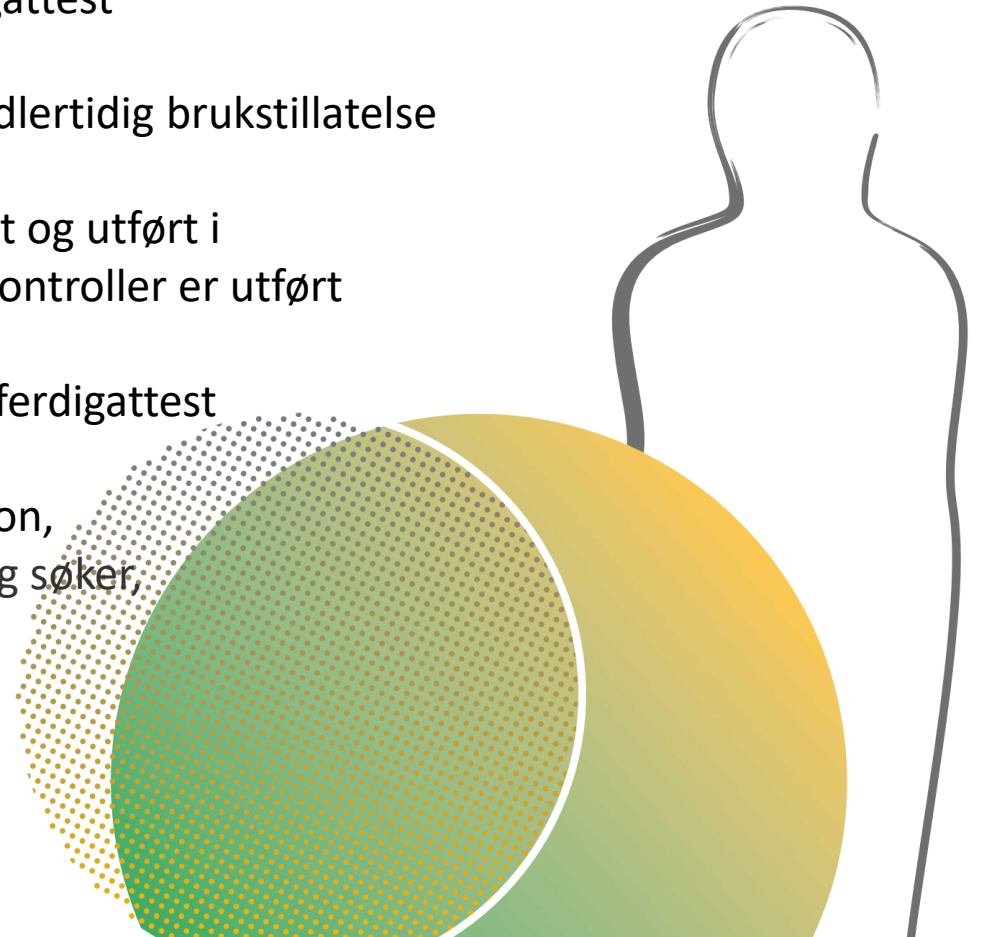
Vi rapporterer fra Kragere

Publisert 19. apr. kl. 22:03
Oppdatert 24. apr. kl. 20:42



Hva er en ferdigattest?

- Ferdigattesten markerer avslutningen av byggesaken
- Hovedregel: alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest
- Før et tiltak kan tas i bruk må det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
- Ferdigattest gis når det er dokumentert at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og relevant lovverk og at nødvendige kontroller er utført
- Det er tre vilkår som må være oppfylt for at man skal kunne få ferdigattest
 1. Kommunen må ha mottatt nødvendig sluttdokumentasjon,
 2. erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker,
 3. at tiltaket har vært søkt om etter 1. januar 1998.



Midlertidig brukstillatelse

- Byggesaker skal avsluttes med ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse er ment å være et unntak frem til ferdigattest kan gis
- Kan bare gis:
 - når det gjenstår «mindre vesentlig arbeid»
 - og kommunen finner det «ubetenkelig»
- Midlertidig brukstillatelse er ikke noe tiltakshaver kan kreve å få



Midlertidig brukstillatelse

- Midlertidig brukstillatelse gir rett til å ta bygget i bruk
- Gjenstående arbeider må ferdigstilles innen en nærmere angitt frist
- Midlertidige brukstillatelser har ikke tidsbegrenset varighet og faller ikke bort innen en bestemt frist



Tiltak godkjent før 1. januar 1998

- Arbeider søkt om og godkjent før 1. januar 1998 skulle vært avsluttet med ferdigattest da bygget var ferdig oppført
- Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998
- Departementets tolkningsuttalelse 17/1486-2:

«Ettersom det aktuelle bygget er omsøkt og gitt tillatelse til før 1998, følger det av pbl. § 21-10 femte ledd at kommunen ikke har plikt til utstede ferdigattest. Ettersom bestemmelsen utelukkende regulerer ferdigattest, kan den ikke tolkes dithen at det ikke skal gis midlertidig brukstillatelse. Skal bygget lovlig kunne brukes, er det med andre ord helt nødvendig for eier av bygget å søke om midlertidig brukstillatelse»

(Midlertidig) brukstillatelse for eldre byggetiltak

- Ettersom det ikke kan gis ferdigattest for tiltak tillatt før 1998, kan en alternativ løsning for å lovliggjøre bruken av boligen være at det utarbeides en tilstandsrapport for bygget som vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse, og dermed gi grunnlag for utstedelse av slik tillatelse
- Det er særlig to forhold tilstandsrapporten bør omtale:
 - Er bygget i overensstemmelse med den tidligere gitte tillatelsen?
 - Foreligger det forhold/avvik av betydning for liv og helse?

- Tilstandsrapporten må utarbeides av fagfolk
- For tiltak som ikke er ansvarsbelagt, kan søknaden om MB/FA utarbeides av privatpersoner
- Tips 1: book en veiledningstime med en av våre byggesaksbehandlere
- Tips 2: Se veiledningsark på kommunens hjemmeside
(<https://www.rana.kommune.no/f/p2/idb17b0e2-7038-4fc0-b0c6-8afdaed0b461/nar-det-mangler-ferdigattest-rev-mai-2023.pdf>)

Deler av huset til Oskar (28) manglet ferdigattest. Nå har han fått bygget godkjent, og spart mange tusen kroner: - Mulig for enhver å ta tak i en slik prosess



Oskar Møllersen fikk gode råd fra Rana kommune da han ville søke brukstillatelse for husets tilbygg på egenhånd. Foto: Kristina Aasvik

Hvilke tiltak trenger ikke FA/MB?

- Dersom tiltaket ifølge dagjeldende regelverk var unntatt søknadsplikt (kun meldepliktig), så trenger man heller ikke FA/MB

Lov/forskrift	Ikrafttredelse
Bygningsloven av 1924	1924
Bygningsloven av 1965	18.06.1965
Plan- og bygningsloven av 1985	01.07.1986
Byggesaksforskriften av 1987	27.05.1987
Byggesaksforskriften av 1997	01.07.1997
Byggesaksforskriften av 2003	01.07.2003
Plan- og bygningsloven av 2008	01.07.2009
Byggesaksforskriften av 2010	01.07.2010

Så, for å oppsummere..

... For bygg tillatt oppført før 1998 og det ikke er foretatt noen søknadspliktige endringer i ettertid, og det foreligger MB eller FA, er det lovlig å bruke bygget

... For bygg tillatt oppført før 1998, og det ikke foreligger MB eller FA, og man trenger dokumentasjon på at bygget er lovlig å ta i bruk må det søkes om (midlertidig) brukstillatelse

... Meldepliktige bygg som tidligere ikke trengte FA/MB, vil ikke få utstedt (midlertidig) brukstillatelse