



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

WSP NORGE AS AVD TRONDHEIM

Postboks 185 Sentrum
0102 OSLOVår saksbehandler
Amanda GabrielsenSaksnummer
KLAGE-22/83434
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
05.01.2023**Johan Arnt Høiseths veg 1-97, klage på godkjent vedtak om ferdigattest - tas til følge**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 177/823/0/0, 177/823/0/51, 177/823/0/50, 177/823/0/49, 177/823/0/48, 177/823/0/51, 177/823/0/50, 177/823/0/49, 177/823/0/48, 177/823/0/59, 177/823/0/59

Bygningsnummer: , 300600015, 300600016, 300599861, 300599863, , , , 300600011,

Ansvarlig søker: WSP NORGE AS AVD TRONDHEIM

Tiltakshaver: VILLASERVICE B13-B14 AS

VEDTAK

Byggesakskontoret har behandlet klage på vedtak fattet i saksnr. BYGG-20/85632 datert 11.02.2022. Vedtaket oppheves med hjemmel i forvaltningsloven (fvl). § 33 andre ledd. Dette grunnet at vedtaket er heftet med saksbehandlingsfeil.

Saken sendes tilbake til ny behandling.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNEElisabeth Høyem
bygningssjefAmanda Gabrielsen
juridisk rådgiver*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TrondheimBesøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
TrondheimTelefon:
+47 72542500Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Kopimottaker: VILLASERVICE B13-B14 AS
Trine Hammervold

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Sakens bakgrunn

Byggesakskontoret mottok 21.01.2022 søknad om ferdigattest for oppføring av 97 boenheter og p-kjeller. Søknaden ble godkjent i vedtak datert 11.02.2022.

Vedtaket er påklaget av styret i Høiseth Hage ved Trine Hammervold, Inge Bakken Braa, Thomas Kvarsnes Olsen og Mette Berg.

Klagen er mottatt 15.09.2022. Det fremgår av klageskrivet at sameiet Høiseth Hage ble først kjent med vedtaket om ferdigattest nå nylig og at det foreligger særlige grunner som tilsier at klagen bør tas under behandling jf. fvl § 31. Byggesakskontoret vurderer det slik at klagen tas til realitetsbehandling da det foreligger grunner som tilsier at det er rimelig at klagen blir prøvd. Byggesakskontoret viser også til at det ikke er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet, jf. forvaltningsloven § 31, tredje ledd.

I klagen er det anført at kravet til sekundær oppvarmingskilde ikke er oppfylt i 90% av boligene. Vedlagt klagen er det tatt bilde av hustakene som viser monterte piper.



Innsendt bilde av hustakene i Johan Arnt Høiseths veg 1-97

Det vises til klageskrivet i sin helhet.

Det er ikke kommet tilsvarende til klagen.

Rettslig grunnlag og vurdering

Det følger av fvl. § 33 andre ledd at «*underinstansen skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet.*»

Vedrørende manglende sekundær oppvarmingskilde

Byggesakskontoret har gjennomgått klagen og dens vedlegg, og kan se at det er fremkommet opplysninger som tilsier en oppheving av ferdigattesten.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. «*Kommunen gis en skjønsmessig adgang til å utstede ferdigattest selv om det foreligger bagatellmessige overtredelser som kommunen ikke finner det hensiktsmessig eller nødvendig å forfølge*» jf. Ot.prp. nr 45 (2007-2008) side 326.

Utbygger har i skjema til søknad om ferdigattest krysset av for at sekundær oppvarmingskilde er montert slik som prosjektert. Byggesakskontoret har i vedtak av 11.02.2022 lagt til grunn at disse opplysninger er i henhold til tillatelsen og godkjent søknaden. Ut i fra mottatt klage og dokumentasjon er det åpenbart at utbygger ikke har montert pipeløp for vedvon/ildsted slik som omsøkt. Byggesakskontoret kan ikke se at det foreligger bagatellmessige overtredelser da flere boenheter mangler montert sekundær oppvarmingskilde. På bakgrunn av ovennevnte anser Byggesakskontoret at vedtaket er fattet på ugyldig grunnlag.

Byggesakskontoret finner at kommunens vedtak har mangler som har virket bestemmende på vedtakets innhold. Dersom manglene var kjent ved mottatt søknad om ferdigattest ville Byggesakskontoret ha avslått søknaden. Vedtaket anses ugyldig og oppheves jf. fvl § 41.

Konklusjon

Byggesakskontoret finner på bakgrunn av det ovennevnte at vedtaket datert 11.02.2022 er heftet med saksbehandlingsfeil etter fvl. § 41. Vedtaket oppheves.

Saken sendes tilbake til ny behandling. Byggesakskontoret vil forfølge overtredelsen jf. pbl. kapittel 32 flg.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan

vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.