

Statsforvalteren i Trøndelag
Statens hus, Strandveien 38,
7713 STEINKJER
Epost:
sftlpost@statsforvalteren.no

Dato:03.01.2025

Kopimottakere:
Hans Runar Kojedal
[Hans.runar.kojedal@tydal.kommune.no]
Jens Svelmo
[jens@tydalbygdeservice.no]

Anmodning om tilsyn i byggesak

Gjelder gjennomført byggesak for Sølåsvegen 33, 7590 Tydal.
Kommunens saksnummer: 2022/2289.

Vi oversender et sammendrag av gjennomført sak og ber Statsforvalter vurdere om det er aktuelt med gjennomgang, tilsyn eller annet.

Bakgrunn

Tiltaket er i utgangspunktet en mindre enebolig på boligtomt. Tomten er plassert i et nytt bolighusfelt, der tomtene er solgt én og én av Tydal Kommune som grunneier.

- Prosjekt og Konstruksjons Service AS (PKS AS) har vært ansvarlig søker i byggesak. PKS AS har også hatt rollen «PRO Brannteknisk prosjektering».
- Jens Peder Svelmo har vært tiltakshaver og utførende fag, gjennom selskapene Tydal Utbygging AS og Tydal Bygdeservice AS. Boligbygningen i seg selv er levert som ferdighus fra Alvsbyhus.

Underveis i byggeprosjektet oppdaget man at den nesten ferdige boligen var plassert feil på tomt i forhold til omsøkt situasjonsplan. Det ble derfor søkt om endring av gitt tillatelse; endring av plassering. Dette utløste en langtekkelig saksbehandling – som er kjernen av det vi nå ønsker at Statsforvalter ser på. Vi har en opplevelse at det er begått en kritikkverdig saksbehandling med rolleblandinger. Etter vår forståelse så er tiltakshaver aktivt og urettmessig påført et press for å kjøpe nabotomt. Uavhengig av om denne påstanden kan fastslås som fakta, så kan vi dokumentere kritikkverdige forhold ved saksbehandling og rolleblanding i saken. Etter vårt syn er det derfor vår plikt som profesjonell aktør i byggesak at hele saksgrunnlaget for gjennomført byggesak oversendes statsforvalter for gjennomgang.

Videre har vi forsøkt å sammenfatte og vedlegge den mest vesentlige dokumentasjonen – og vil ellers stille oss tilgjengelig for ettersending av dokumentasjon som eventuelt måtte mangle.

Mvh Håvard Grendal , for
Prosjekt og Konstruksjons Service AS

Prosjekt og Konstruksjonsservice AS

Org.nr: 919 375 051

| www.pks-as.no | e-post: post@pks-as.no | Tlf. 940 65 005 | Værnesgata 9, 7503 Stjørdal |

Søkers påstand er at

- Kommunen har utvist grov saksbehandlingsfeil:
Ved at kommunen har mottatt signerte ansvarsretter og samsvarserklæringer i tråd med SAK10, og også kopi av prosjektering, men likevel unngått å saksbehandle byggesaken. Søker har underveis bedt om en skriftlig begrunnelse for dette, og åpent foreslått at kommunen kan gjøre tilsyn av søkers faglige kompetanse dersom konklusjonene oppleves som uriktige.
- det har foregått grov rolleblanding i kommunen:
Da kommunen som grunneier aktivt og påviselig har påvirket byggesaksbehandling. Kommunen som grunneier har aktivt oppmuntret til diskusjon og kritikk av prosjekterte løsninger, sådd tvil i innhold, konklusjoner og faglig kompetanse hos prosjekterende. Disse diskusjonene er da ført an av personer uten faglig kompetanse på fagfeltet det er erklært ansvar for. Søker og prosjekterende opplever å bli aktivt feilsitert. Denne aktiviteten har opplevdes som manipulerende og villedende.
- kommunen, samlet sett, har behandlet saken etter økonomiske motiv:
Dette i kraft av at kommunen kunne få solgt en tomt dersom saksbehandling dro ut i tid. Det har utvilsomt oppstått et økonomisk press på tiltakshaver for å kjøpe nabotomt for å kunne få ferdigattest på omsøkte bolig. Se mer om dette i tidslinje-tabell.

Vår samlede vurdering er at selv en *opplevelse* av forhold som beskrevet over forplikter til å varsle om dette til statsforvalter. Ingen tiltakshaver, eller søker, skal være i tvil om at byggesaksforvaltningen skjer etter lover og regler – og at kommunen som helhet opptrer upartisk.

Vi har presentert disse bekymringene til både saksbehandler og sektorleder i Tydal Kommune, men har ikke fått noen respons.

Sammendrag av historikken

Sist i dette brevet har vi sammensatt en tabelloversikt for å visualisere tidslinjen for hele byggesaken. Vi vil nå greie ut tiden fra og med tidlig 2024, når problematikken fikk sin start.

Ved innmåling av påbegynt boligbygning blir det klart at det er en avvikende plassering fra omsøkt plassering. Det blir klart for søker og tiltakshaver at de faktiske forholdene på byggeplass utløser krav om endring av gitt tillatelse. Samtidig ser man at faktisk plassering gir en minste avstand til naboeiendom mot nord som er i strid med PBL 29-4. Reel avstand til nabogrense mot nord er 2,83 m. Naboeiendom er ubebygget og eid av kommunen. Området er et nylig regulert boligområde, og det er naturlig å anta at naboeiendommen mot nord planlegges videresolgt til det private.

PBL § 29-4 gir at byggverk skal ha minimum 8,0m innbyrdes avstand, og 4,0m til nabogrense.

Ved avstander under dette har man to alternativer:

1. PBL § 29-4, Tredje ledd, bokstav a:
aktuell naboeiendom kan velge å gi samtykke til en lavere avstand
2. Alternativt kan byggesakskontoret dispensasjon fra avstandskravet i bestemmelsen etter særskilt søknad

Sammendrag av den videre dialogen mellom Søker og Kommunen:

- PKS forespør grunneier, kommunen v/Hans Kojedal, om en skriftlig avtale (jfr. alternativ 1.) om avstand vil la seg løse. Vi får til svar at det forutsettes brannprosjektering for å vise at naboeiendom mot nord ikke blir unødig heftet.
- Mens diskusjonen pågår ansettes det en ny «Eiendomsforvalter», [REDACTED]. [REDACTED] overtar diskusjonen fra Kojedal.
- PKS utarbeider en brannprosjektering av boligens nord-vegg, for oppnåelse av TEK17 kapittel 11, for sikring mot brannspredning mellom lave byggverk. Prosjektering framgår på ett ark – som utgjør situasjonsplan med markeringer + en forklarende gjennomgang i høyre marg. Innklipp av aktuelt dokument er vist til høyre (ikke i målestokk). I senere dialog er prosjektering gjennomgått og forklart i brevform i tillegg.
- Brannprosjektering avvises av kommunen. Kommunen som grunneier ønsker ikke å signere erklæring. Søker sender derfor inn søknad om dispensasjon fra PBL § 29-4 (jfr. Alternativ 2.)
- Eiendomsforvalter har foreslått at tiltakshaver kan kjøpe naboeiendom – for så å signere avstandserklæring tilbake til omsøkte eiendom. Dette for å unngå dispensasjonen i sin helhet
- Kommunen gir til slutt medhold i dispensasjon og endring, men forutsetter uavhengig kontroll før søknad om ferdigattest kan gis. Dette blir sendt til kommunen, men behandling av denne treneres
- Videre saksbehandling oppleves sporadisk, passiv og lite konsekvent. Det oppleves også at saken i størst grad er styrt av eiendomsforvalter
- Ferdigattest blir til slutt gitt, straks etter at tiltakshaver har kjøpt naboeiendom.



Se tidslinje-tabell for de viktigste hendelsene rundt dette. Se også sluttord der vi presiserer våre påstander.

Prosjekt og Konstruksjonsservice AS

Org.nr: 919 375 051

| www.pks-as.no | e-post: post@pks-as.no | Tlf. 940 65 005 | Værnesgata 9, 7503 Stjørdal |

Tidslinje

Under har vi oppsummert og gjennomgått historikken i saksbehandlingen sett fra søkers perspektiv. Det er vedlagt kopi av det mest vesentlige av innsendinger søker har gjort i respektive PDF-filer. For ordens skyld er disse gruppert i mapper. Tidslinja er oppført i tabell-format, og både mappe- og dokumentnummer er vist her.

Vi har ikke prioritert å inkludere alle tegningsvedlegg i innsendingene, da disse har liten eller ingen betydning for problemstillingen vi har tatt opp i dette brevet. Dette kan vi ettersende på forespørsel. Det er vedlagt alle vedtak vi har mottatt tilbake fra byggesakskontoret. Vi har i tillegg vedlagt kopi av noen epost-tråder som har gått mellom søker, tiltakshaver, saksbehandler, sektorleder og eiendomsforvalter.

Tidslinje og vedlegg

Under har vi oppsummert de viktigste hendelsene i saken. Å lage en kronologisk gjennomgang av datoer er svært utfordrende da dette er sammensatt av flere epost-tråder som går inn i hverandre. Noen vedlegg representerer derfor flere hendelsesdatoer. Alle vedlegg er nummerert, og i tillegg gruppert i mapper med bokstaver A til J. Vi har merket vesentlige vedlegg med (*). Vedlegg medsendes i en ZIP-mappe merket «2024.01.03 - Vedlegg knyttet til Søliåsvegen 33».

Vedleggsgruppe (mappe)	Nr. (filnavn)	Dato (hendelse)	Inngående	Utgående
A	A1-5	2022.12.07	Innsending A - Søknad om tillatelse i ett trinn	
	A6	2022.12.13		Godkjenning - Ett-trinns søknad
		2024.03.07	Epost: Hans Runar Kojedal forespørres å signere avstandserklæring	
		2024.03.14		Epost: Kojedal forutsetter brannprosjektering før ev. erklæring om avstand
B	*B1-3	2024.04.08	Innsending B - Søknad om endring inkl. Dispensasjon og brannprosjektering	
C		2024.04.18	Tiltakshaver er utålmodig og ringer saksbehandler per tlf. Henvises videre til eiendomsforvalter for ev. avtale om avstand. Saksbehandler avventer behandling.	

	C1	2024.04.19		Epost: Eiendomsforvalter avviser brannprosjektering skriftlig.
	C2	2024.04.19	Epost: PKS AS sender brev med utdypende redegjørelse for brannprosjektering og sin kompetanse	
		22.04.2024		Epost. Siste epost fra eiendomsforvalter. Eiendomsforvalter ringer søker. Det oppnås ingen enighet. Søker opplever en muntlig anklage om at «søker ikke vet hva han snakker om», «dette vet du at ikke er innafør» og «anbefaler at du snakker med noen med fagkompetanse». Det anbefales at tiltakshaver kjøper naboeiendom for å selv kunne signere avstandserklæring.
D	D1	23.04.2024	Supplering 1: Anmodning om fortsettelse av saksbehandling.	
E	E1	07.05.2024		Mangelbrev. Omsøkt endring av høyder synes å være unødvendig.
	E2	07.05.2024	Supplering 2: Rettelse, annullering av del av søknad om endret høyde – da denne viser seg å være korrekt som omsøkt	
F	F1	23.05.2024		Mangelbrev. Det bes om oppdatert terrengsnitt, ref. diskuterte høyder i forrige mangelbrev.
	F2-3	23.05.2024	Supplering 3: Innsending av oppdatert Terrengsnitt – for dokumentasjon av høyder	

G	G1	21.06.2024		Tillatelse til endring og dispensasjon gis, med vilkår om uavhengig kontroll av brannprosjektering før ferdigattest
	G2	17.07.2024	Supplering 4. Dokumentasjon for gjennomført uavhengig kontroll av brannprosjektering	
H	H1	26.07.2024	Søknad om Ferdigattest sendes fortløpende etter supplering 4. Alle vilkår er oppfylt.	
I	**I1	27.08.2024	Epost. Søker får beskjed fra uavhengig kontrollerende at kommunen har startet en diskusjon og at uavhengig kontrollerende ikke klarer å gjøre seg forstått. Søker anmoder byggesaks kontor om profesjonalitet og at saksbehandling gjøres av byggesaks kontor. Vedstår vår faglighet og at uavhengig kontroll bekrefter dette.	
		27.08.2024		Epost. Eiendomsforvalter deltar aktivt i <i>faglig</i> diskusjon. Vi opplever dette som grunnløst og at det pågår en aktiv villedelse av saksbehandler som står på kopi.
		28.08.2024	Epost: PKS ber på nytt om at saksbehandling skjer ved byggesakskontoret.	

Etter innsending 28.08.2024 opplever vi radiostillhet fra kommunen. Søker får ingen konklusjon fra byggesakskontor. Tiltakshaver er i telefonisk kontakt med saksbehandler, men heller ikke her gis det noen klar plan for sluttbehandling. Det virker som om byggesakskontoret er usikker og stiller seg passivt i bero. Vi har på dette tidspunktet kun fått signaler om at både brannprosjektering og uavhengig kontroll *fortsatt* ikke blir betrodd. Saken står i limbo.

Tiltakshaver har bygd ferdig den omsøkte boligen og har forberedt et videresalg til privat kunde. For å gjennomføre dette er tiltakshaver helt avhengig av en ferdigattest. Det påløper store økonomiske ulemper ved at boligen står ferdig og ubenyttet. Dette legger direkte beslag i likviditeten til en liten tømmerbedrift. Tiltakshaver opplever å stå i en svært presset situasjon med stor usikkerhet. Eiendomsforvalter har tidligere foreslått at tiltakshaver kan kjøpe naboeiendom – for så å signere avstandserklæring tilbake til omsøkte eiendom. Tiltakshaver vurderer dette for å bli ferdig selv om dette framstår som utpressing.

I månedsskifte september/oktober går tiltakshaver til kjøp av naboeiendom, slik eiendomsforvalter [REDACTED] har proklamert for. Eiendomsforvalter står som selger/representant for kommunen som grunneier.

J	***J1-4	03.10.2024	Supplering 6. Søknad suppleres med signert avstandserklæring.	
		03.10.2024	Brev «Anmodning om avgjørelse [...]» sendes kommunen. Denne har vi ikke fått respons på.	

Avslutning

Siste innsending fra søker inkluderer en signert avstandserklæring, der tiltakshaver signerer som avgivende part fra nabotomta mot nord. Søker presiserer i søknaden at erklæringen ikke skal være avgjørende for å få ferdigattest, da denne allerede er innsendt komplett. Det har på dette tidspunktet gått nesten 10 uker fra innsendt søknad om ferdigattest. Som det framgår i historikken så har byggesakskontoret – med eiendomsforvalter som en de facto rådgiver – fortsatt forsøkt å så tvil i både prosjektering og uavhengig kontroll. Både tiltakshaver og søker opplever at kommunen trener saken og arbeider utenfor sitt mandat.

Søknad om ferdigattest godkjennes i 4 dager etter innsendt avstandserklæring, i vedtak dato 07.10.2024, med begrunnelse i at vilkår er oppfylt. Kommunen har med dette både fått gebyr for dispensasjonsbehandling, og som grunneier solgt en ekstra eiendom. Tiltakshaver har blitt påført en svært langtekkelig behandlingsprosess med stor usikkerhet. Tiltakshaver har følt seg presset til å kjøpe naboeiendom. Vi mener det er bemerkelsesverdig at søknad om ferdigattest godkjennes *straks* det foreligger dokumentasjon som tilsier at tiltakshaver faktisk har kjøpt naboeiendom.

Etter det vi ser så har byggesakskontoret lagt eiendomsforvalters meninger og frie tolkninger av brannforskrifter til grunn, og latt seg overtale til å trenere behandling – fram til kjøp av naboeiendom.