

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo 19. juni 2023

Sak nr.: 4234
Ansvarlig advokat: Pål Martin Sand
Deres ref: 202218342-34

Sørengkaia 134-142 – Klage på vedtak om midlertidig brukstillatelse

1. Innledning

Sørenga Sameie 5 («*Sameiet*») klager med dette på Plan- og bygningsetatens («*PBE*») vedtak 30. mai 2023 («*Vedtaket*») om midlertidig brukstillatelse av næringslokaler i Sørengkaia 134-142 (PBEs saksnummer 202218342-34). Undertegnede bistår Sameiet.

Klagefristen er 3 uker fra vedtaket ble fattet. Klagen er rettidig innsendt.

2. Bakgrunn for klagen

Sameiet viser til klage innsendt 15. juni 2023 på vedtak om bruksendring fattet 26. mai 2023. Den midlertidige brukstillatelsen gjelder samme lokale som ble gitt tillatelse til bruksendring 26. mai og er gitt betegnelsen «Næringslokale 2 (bar)» i kartvedlegget inntatt som bilag 2 nedenfor

Bilag 1: Klage på bruksendring fra Sameiet 15. juni 2023 med vedlegg

Bilag 2: Plan 0 – Planløsning, PBE-id 46/13

Som det fremgår av Sameiets klage 15. juni, mener Sameiet at vedtaket om bruksendringstillatelse er ugyldig, ettersom tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan. Det foreligger ikke dispensasjon fra planbestemmelsene. Av samme grunn er også vedtaket om midlertidig brukstillatelse ugyldig.

3. Sakens rettslige side

Plan- og bygningsloven § 21-10 oppstiller bestemmelser om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse. I første ledd heter det at:

«Søknadsppliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon [...] Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov.»

I tredje ledd heter det at:

«Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse»

I lovens forarbeider, Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 326, er det presisert at midlertidig brukstillatelse er et unntak fra hovedregelen om ferdigattest og at man med de nye bestemmelsene ønsket å stramme inn tidligere praksis. Det er derfor i forarbeidene også presisert at:

«brukstillatelse skal gis etter kommunens skjønn, det er altså ikke noe utbygger automatisk har krav på.»

Ferdigattest forutsetter at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i medhold av denne lov. Dette gjelder bl.a. reguleringsbestemmelser. Som Sameiets klage 15. juni viser, er dette tiltaket ikke i samsvar med reguleringsbestemmelsene, og følgelig ikke i samsvar med *«bestemmelser i eller i medhold av denne lov»*. En grunnleggende forutsetning for å kunne gi ferdigattest, og også midlertidig brukstillatelse, er derfor ikke til stede.

Det følger av forvaltningsloven § 35, første ledd bokstav c, at et forvaltningsorgan kan omgjøre sitt eget vedtak dersom *«vedtaket må anses ugyldig»*. At denne bestemmelsen kommer til anvendelse i et tilfelle som dette, fremgår også direkte av Ot.prp. nr 45 (2007-2008) s. 326:

«Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse som er avgitt på feil grunnlag, for eksempel uriktig sluttdokumentasjon, vil etter omstendighetene kunne trekkes tilbake etter regelen i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c som ugyldig på grunn av uriktig faktisk grunnlag.»

4. Oppsummering

Sameiet ber om at PBE trekker tilbake vedtaket om midlertidig brukstillatelse. Om dette ikke skjer, bes klagen oversendt Statsforvalteren.

Vennlig hilsen
Dæhlin Sand Advokatfirma AS

Pål Martin Sand
Advokat