



Angell Advokatfirma As
Postboks 163
8001 BODØ

Deres ref.:

Vår ref.: 21/224-28/TOHO

Dato: 16.01.2026

Vedrørende anmodning om veiledning i byggesak - gnr 51 bnr 151 - Vestvågøy kommune

Vi viser til deres henvendelse av 22.10.2025 vedr. veiledning i prosess med ferdigstillelse av firemannsbolig på gnr 51 bnr 151 J.M Johansens vei 260 Stamsund i Vestvågøy kommune.

Innledningsvis vil vi bemerke at det er positivt at konkursboet har tatt imitativ til å gjennomføre diverse kontrollmålinger på eiendommen for å få kartlagt de faktiske forholdene ved tiltaket som det tidligere har vært stilt spørsmål ved hva gjelder byggehøyde etc.

Bygningsmyndigheten oppfatter at det er to forhold som ønskes klarlagt i forhold til den formelle prosessen for å få ferdigstilt tiltaket. Det gjelder formelle krav til saksbehandlingen og forhold til avvik på byggehøyde.

1. Kommunens krav til saksbehandling/endringssøknad fra nyeier/tiltakshaver.

Forhold til gitt byggetillatelse jf. pbl. § 21-9:

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at det følger direkte av pbl. § 21-9 første ledd at dersom arbeidet har vært innstilt i mer enn 2 år så må tillatelsen som foreligger anses som utgått, og det må da søkes om hele tiltaket på nytt. Det må altså sendes en helt ny søknad med nabovarsling, oppdatert tegningsmaterialet, situasjonsplan, ansvarserklæringer etc.

Det er uklart for bygningsmyndigheten når arbeidene faktisk opphørte i sin helhet, men det er registrert at konkursen ble åpnet 06.11.2024. Meldinger om opphør av ansvarsretter som kommunen har mottatt i byggesaken er registrert i 2023. Det er da grunn til å anta at byggearbeidene trolig har vært innstilt i 2 år eller mer.

Dokumentasjon i byggesøknad og tiltak som må oppdateres:

Først og fremst vil det være nødvendig å få på plass oppdatert gjennomføringsplan med alle endringer i ansvarsretter både for tiltakshaver og de ansvarlige foretakene som ikke lengre inngår i tiltaket. Dersom alle foretak skal endres i saken må det være et klart skille mellom hva som ligger innenfor ansvarsområdene til de gamle og nye foretakene. I tillegg må selve endringen av tiltakshaver meldes inn særskilt i saken.

Det vil videre være behov for å avklare hvorvidt det er mulig å fremskaffe dokumentasjon fra tidligere ansvarlige foretak som ikke lengre eksisterer eller inngår i tiltaket. Det følger direkte av plan og bygningsloven at det er en rekke forhold som skal være dokumentert i tiltaket, om ikke nødvendigvis i byggesøknaden til kommunen, og dersom man ikke kan fremskaffe dokumentasjon fra de ulike ansvarlige foretakene må man påregne å gjennomføre uavhengig kontroll for de aktuelle ansvarsområdene. Uavhengig kontroll må da også ansvars belegges.

Det vil i tillegg bli stilt krav til at det dokumenteres ved søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse at utearealer og atkomst er opparbeidet og ferdigstilt i samsvar med gitt tillatelse og krav i gjeldende plan.

For forholdet som gjelder endring i høyde fra det som opprinnelig er omsøkt så vil byggesaken måtte suppleres med en konkret søknad om endring i gitt tillatelse for endringen i høyde. Det søkes da i realiteten om godkjenning i ettertid for allerede gjennomførte endringer. Dersom det må sendes helt ny søknad om tillatelse til tiltak på grunn av innstilte arbeider vil man kunne omsøke bygget med faktisk høyde.

2. Kommunens praksis ift. avvik på høyde:

Lovens utgangspunkt er at tiltaket skal være i tråd med lov, plan og forskrift, og oppføres i tråd med gitt tillatelse og omsøkt tegningsmaterialet. Dersom det på et tidspunkt avdekkes avvik må det søkes om endring i gitt tillatelse, eventuelt godkjenning i ettertid, og søknaden sendes kommunen for behandling. Bygningsmyndigheten har ingen fast praksis som kan legges til grunn utover det som følger direkte av loven.

Kommunen skal gjøre en konkret helhetsvurdering i slike saker ut fra føringene i plan, lov og forskrift. Hva som eventuelt er akseptert etter grunnlagt søknad i andre saker på andre eiendommer med tilsvarende problemstillinger er etter bygningsmyndighetens oppfatning ikke relevant i da alle søknader skal vurderes konkret.

Det er imidlertid på det rene at dersom det ikke foreligger hjemmel i lov, forskrift eller vedtatt plan for å avslå søknad om endring i byggehøyde så skal kommunen som utgangspunktet innvilge en endringssøknad.

Dersom det er spørsmål til dette så ta gjerne kontakt med undertegnede for videre oppfølging.

Vennlig hilsen

Karl Erik Nystad
enhetsleder

Tonje Holm
saksbehandler
Etter fullmakt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen fysisk signatur.