



64/509/0/0 64/754/0/0 Forretningsbygg Geilotorget, Geilo - Klage på ferdigattest

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Hol kommune kan ikke se at det i klagen kommer frem nye opplysninger som gir grunnlag for å oppheve vedtaket i sak 2021/2535 datert den 22.01.2026 og opprettholder derfor vedtaket. Klagen sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling dersom klagen tas til følge
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Brev Hol kommune - kommentarer til KLAGE på ferdigattest 23.02.2026 - Signert.pdf
- 2 65/509/0/0 Klage på vedtak om ferdigattest.
- 3 Klage på vedtak
- 4 Brev Hol kommune - kommentarer til ferdigattest 20.01.2026 - Endelig - Signert.pdf

- 5 Søknad om ferdigattest gnr. 64, bnr. 509 - Geilotorget.pdf
- 6 Fullstendig saksprotokoll 64/509 - Klage på delegert vedtak. Avslag på søknad om dispensasjon. Ekstern bruk av parkeringsplassar. Område BFT10, Geilo sentrum
- 7 Vedtak i klagesak - 64_509 - Geilotorget - dispensasjon - ekstern bruk av parkeringsplasser.pdf
- 8 64/509/0/0 64/754/0/0 Ang. søknad om ferdigattest
- 9 64/509/0/0 Angående søknad om ferdigattest.
- 10 SV: Angående vedtak av 04.12.2024 i sak 2024/16140.
- 11 Oversendelse
- 12 Søknad om ferdigattest gnr. 64, bnr. 509 - Geilotorget.pdf
- 13 Brev Hol kommune - kommentarer til ferdigattest 20.01.2026 - Endelig - Signert.pdf
- 14 64/509/0/0 64/754/0/0 Forretningsbygg Geilotorget, Geilo - Ferdigattest
- 15 Klage på vedtak

Saksopplysninger

Den 02.01.2026 ble det søkt om ferdigattest for Geilotorget av ansvarlig søker og tiltakshaver, Hallingdal Hyttetervice. Hol kommunen innvilget den 22.01.2026 vedtak om ferdigattest for Geilotorget.

Følgende vedtak ble fattet den 22.10.2025:

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10 og Byggesaksforskriften kapittel 8.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen. Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkellova § 25 1. ledd

Det er mottatt to klager på vedtaket. Klage fra Ola Kaupang – datert den 09.02.2026 og Sverre Møien datert den 10.02.2025. Begge seksjonseiere i Geilotorget.

Klagen fra Ola Kaupang er følgende:

«Viser til brev av 22.01.2025 fra Hol kommune til Hallingdal Hytteservice AS om at vilkårene for å gi ferdigattest er oppfylt uten at tilsyn fra kommunen er foretatt.

I dette tilfellet vedrører det at Hol kommunes reguleringsbestemmelser pkt 1.7.1 for leilighetseierne ikke er oppfylt. Leilighetseierne har krav på 73 parkeringsplasser og har fått tildelt 54 plasser. Ingen av de resterende plassene er til felles benyttelse for leilighetseierne med familie med to biler eller for besøkende over to timer.

Leilighetseierne blir henvist til parkering hos naboen eller offentlige plasser utendørs.

Har forsøkt å komme til en ordning både med Magasinet på Geilo AS og Hol kommune uten å lykkes, da begge parter opprettholder kun to timers parkering i deres områder i U1. Utbygger har solgt 22 plasser ifølge eiendomsregisteret og legger ut de resterende fire for salg i U2. Utbygger har fått dispensasjon for 17 parkeringsplasser.

Både Hol kommune og Statsforvalteren bekrefter at en dispensasjon ikke endrer på reguleringsbestemmelsene. Alle partene inkl. utbygger og styret i sameiet er enige i at reguleringsbestemmelsene gjelder, men ingen iverksetter dem.

I denne saken er ulempene for leilighetseierne klart større enn fordelene for eierne av parkeringsplassene i BFT10 og allmennheten.

Viser til øvrig korrespondanse i saken.

Konklusjon:

Jeg klager på vedtaket om at ferdigattest skal utstedes. Ferdigattest kan ikke innvilges pga. overstående begrunnelse. Reguleringsbestemmelsene er ikke fulgt selv om de fortsatt gjelder.

Ber Statsforvalteren om å pålegge Hol kommune å gjennomføre tilsyn og oppfølging av mulige ulovligheter i overstående sak før ferdigattest utstedes»

Sverre Møien sine argumenter er følgende:

«Jeg viser til min henvendelse til kommunen 8. januar i forbindelse med Hallingdal Hytteservice's søknad om ferdigattest for Geilotorget og til kommunens svar i forbindelse med at ferdigattest er gitt. Jeg klager på beslutningen om ferdigattest til Hallingdal Hytteservice.

Jeg forstår at vi som sameiere i bygget ikke har anledning til å ta opp/klage overfor kommunen om privatrettslige spørsmål vi måtte ha uoppgjort med utbygger. Vi har mange slike.

Når det gjelder offentligrettslige krav ser det ut til at kommunen ikke foretar noen form for undersøkelser av om disse er fulgt, men at det gis ferdigattest i tillit til at utbygger har fulgt alle regler siden de selv ensidig mener at disse kravene er fulgt. Jeg klager på beslutningen om ferdigattest, da kommunen gir attest uten undersøkelser, og det klart foreligger brudd på reguleringsplanen ved at det ikke er avsatt riktig antall parkeringsplasser etter kravene i planen. Dette er forhold som har vært tatt opp overfor utbygger og kommunen tidligere.

Det er vel også offentligrettslige krav knyttet til utforming av til utearealer som dem vi har i sameiet. Som påpekt tidligere har ikke utbygger foretatt seg noe for å opparbeide utearealet i byggets atrium slik det er omtalt i byggesøknaden.

Uteområdet er et helt tomt asfaltert område uten noen form for opparbeidelse ut over noen vegglamper. Dette er forhold jeg har tatt opp overfor kommunen tidligere, som kommunen responderte på overfor utbygger uten at noe skjedde. Kommunen bør vurdere om de offentligrettslige kravene utbygger plikter å rette seg etter faktisk er fulgt»

Ansvarlig søker/tiltakshaver, Hallingdal Hytteservice, har fått klagen til uttale, de kom med følgende kommentar den 23.02.2026:

«Generelt:

Vi kan ikke se at noen av klagen tilfører noe nytt i saken. Det er gjentakelser av tidligere innsendte merknader. Vi velger likevel å gi noen kommentarer.

E-post fra Sverre Møien 10.02.2026:

Sverre Møien er eier av en boligseksjon på Geilotorget. Etter hva vi kjenner til så har han ikke noen rolle i Eierseksjonssameiet Geilotorget utover å være eier av en liten andel. Møien overtok sin seksjon i 2016 og har ingen pågående reklamasjonssak med Hallingdal Hytteservice. Møien sin seksjon er ferdigstilt og har hatt brukstillatelse siden 2016.

Møien har i flere år hatt et sterkt engasjement i forhold til sameiets fellesareal og har ved flere anledninger unnlatt å forholde seg til det valgte styret, men gått utenom dem både i forhold til kontakt med utbygger og offentlige myndigheter. Hallingdal Hyttetjeneste har ved flere anledninger gitt beskjed om at vi ønsker å forholde oss til styret i sameiet og ikke hver enkelt sameier når det gjelder felles anliggende for sameiet.

Klagen til Møien inneholder to forhold:

a) Parkering

Her gjentar vi svaret i vårt brev datert 20.01.2026: *Alle parkeringsplassene er opparbeidet i.h.h.t. beskrivelsene i byggesak og dispensasjonsvedtaket. På denne bakgrunn er grunnlag for utstedelse av ferdigattest oppfylt. Hvem som eier disse plassene, tar ikke hverken byggesak eller reguleringsplassene stilling til. Den fremtidige bruken av plassene må håndteres av eierseksjonssameiet i fellesskap og vil forutsette at sameierne legger opp til en lovlig bruk i tråd med tillatelsene. Et eventuelt fremtidig avvik fra lovlig bruk må kommunen vurdere å følge opp i en ulovlighetssak.* Dersom kommunen ønsker det stiller vi gjerne i et møte for å gå gjennom hvordan dette er opparbeidet og løst.

b) Opparbeidelse av uteareal.

Uteareal er opparbeidet i h.h.t. beskrivelsene i byggesaken. Det er inngått avtale med styret i sameiet om at sameiet selv besørger møblering/beplantning av utearealene ut fra deres ønsker/behov, mot at utbygger gir dem en økonomisk kompensasjon for dette. Dette har nok styret informert sine sameiere om, og skal således også være godt kjent også for Møien. Det er derfor vanskelig å forstå motivasjonen bak dette punktet i klage.

Brev fra Ola Kaupang datert 09.02.2026:

Vi gjentar først vår tilbakemelding i vårt brev datert 20.01.2026.

Kaupang har et sterkt engasjement i forhold til parkeringsplasser og reguleringsbestemmelsene punkt 1.7.1. Kommunen gav i vedtak datert 11.januar 2024 dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene knyttet til parkering.

Aller parkeringsplasser er opparbeidet i h.h.t. beskrivelsene i byggesak og dispensasjonsvedtaket. På denne bakgrunn er grunnlaget for utstedelse av

ferdigattest oppfylt. Hvem som eier disse plassene, tar hverken byggesak eller reguleringsplanen stilling til. Den fremtidige bruken av plassene må håndteres av eierseksjonssameiet i fellesskap, og vil forutsetter at sameirne legger opp til en lovlig bruk i tråd med tillatelsen. Et eventuelt fremtidig avvik fra lovlig bruk må kommunen vurdere å følge opp i en ulovlighetssak.

Vi oppfatter at Kaupang står fast ved sin tolkning/forståelse av reguleringsbestemmelsene om hvor mange parkeringsplasser leilighetene har krav på. Vår syn på dette fremgår av teksten med kursiv ovenfor.

Tilleggsmerknad 26.02.206 fra Ola Kaupang:

Jeg viser til kommentarer i brev av 23.02 fra Hallingdal Hytteservice A/S til Hol Kommune. Der det vises til reguleringsbestemmelsene punkt L.7.L og kommunens vedtak av fi..AL2A24 om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Utbygger har ikke fått dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen i punkt 1..7.1 som vedrører 73 parkeringsplasser til leilighetseierne. Dispensasjonen ble innvilget av Hol Kommune fordi det totale antall parkeringsplasser gir ledig kapasitet innenfor BFT10 og GP2 som til sammen har 32 ledige parkeringsplasser utover reguleringsplanen punkt L.7.1, og 1.7.4 (næring). Utbygger har ikke tatt hensyn til vedtektene som sier at U2 var forbeholdt leilighetseierne og U1 næring og parkering for øvrig, men ble ikke rettmessig solgt innenfor 1.7.L området. Dette bekreftes både av Statsforvalteren og Hol kommune. Jeg opprettholder min konklusjon i mitt brev av 9.2 til Statsforvalteren og ber kommunen følge opp saken som en mulig ulovlighetssak, slik at reguleringsbestemmelsene blir oppfylt.

Forhold til overordnet plan

Området BFT10 i reguleringsplan *Geilo sentrum*. I bestemmelsen 1.7 er det bestemmelse om parkering.

Miljøkonsekvenser

Ikke relevant

Økonomiske konsekvenser

Dersom vedtaket omgjøres til gunst for klagerne kan kommunen måtte dekke eventuelle vesentlige kostnader ved utarbeidelse av klagen som har vært nødvendig for å få endret vedtaket jf. forvaltningsloven § 36.

Vurdering

Slik kommunen forstår klagen, gjelder den om grunnlaget for å gi ferdigattest er til stede, hovedsakelig knyttet til om punkt 1.7.1 i reguleringsplanen er oppfylt.

Møien anfører at det gis ferdigattest i tillitt til at utbygger har fulgt alle regler siden de selv ensidig mener at disse er fulgt. Videre anføres det at kommunen gir attest uten undersøkelser/ tilsyn fra kommunen er foretatt.

Kommunen bemerker at vår hjemmel til å utstede ferdigattest følger av pbl. § 21-10 jf.

SAK10 kapittel 8. Vilklårene som må være oppfylt for å utstede ferdigattest er at det foreligger «nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling»

I søknaden om ferdigattest fra Hallingdal Hytteservice datert den 02.01.2026 forelå det nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra ansvarlig søker, og i tillegg til en utfylt gjennomføringsplan. Før kommunen rakk å behandle ferdigattesten fikk vi brev fra seksjonseierne Møien og Kaupang, og Per Arne Dalen angående søknaden om ferdigattest. Kommunen oversendte disse brevene til ansvarlig søker, Hallingdal Hytteservice og satte en frist for tilbakemelding. Den 21.01.26 mottok kommunen tilbakemelding fra Hallingdal Hytteservice, og på grunnlag av den informasjonen så vurderte kommunen det til at vilklårene for ferdigattest fremdeles var til stede, og dermed heller ingen grunn til å undersøke nærmere eller føre tilsyn.

Det følger av pbl. § 21-4 (1) siste punktum at «Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav». Hvis det avdekkes vesentlige forhold i strid med bestemmelser og tillatelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven, kan kommunen gi pålegg til ansvarlige foretak inntil fem år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 23-3, annet ledd.

Videre anfører Møien og Kaupang at det klart foreligger brudd på reguleringsplanen ved at det ikke er avsatt riktig antall parkeringsplasser etter kravene i planen.

Møien anfører at i dette tilfellet vedrører det at Hol kommunes reguleringsbestemmelser pkt 1.7.1 for leilighetseierne ikke er oppfylt. Kaupang anfører at «Leilighetseierne har krav på 73 parkeringsplasser og har fått tildelt 54 plasser»

Kommunen viser til at ordlyden i reguleringsbestemmelsen 1.7.1 er følgende

«Det skal opparbeides parkeringsplasser som tilfredsstiller følgende krav til parkeringsdekning:

1.7.1 Boenheter mindre enn 65 m² T-BRA: 1 biloppstillingsplass pr. enhet.

Boenheter mellom 65-85 m² T-BRA: 1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet.

Boenheter over 85 m² T-BRA: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

Dersom det bygges felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter reduseres ovennevnte krav med inntil 25%, dog skal hver boenhet ha minst 1

biloppstillingsplass»

Punktet i reguleringsplanen 1.7.1 regulerer krav til opparbeidelse av parkeringsplasser og parkeringsdekning som BFT10 utløser.

I sitt svar på klagen anfører Hallingdal Hytteservice på sin side at alle parkeringsplasser er opparbeidet i h.h.t. beskrivelsen i byggesak og dispensasjonsvedtaket. Hvem som eier disse plassene, tar hverken byggesak eller reguleringsplanene stilling til. Kommunen er enig i begrunnelsen til Hallingdal Hytteservice, her er det opparbeidet de parkeringsplassene som reguleringsplanen oppstiller. Reguleringsplanen eller byggesaken tar som Hallingdal hytteservice anfører, ikke stilling til hvem som eier, kun at det er «opparbeidet». Dette for å sikre at det finnes parkeringsplasser nok for det behovet utbyggingen fører til.

Dette tok dispensasjonsvedtaket stilling til da det ble gitt dispensasjon fra krav til opparbeidelse av parkeringsplasser for bebyggelsen innenfor BFT10 i reguleringsplan for Geilo sentrum, samt at det ble gitt dispensasjon for at overskuddsplassene kan nyttes til å dekke parkeringsbehov for andre enn bebyggelsene innenfor BFT10/offentlige plasser. Det vises til Statsforvalteren i ØBOA sin klagebehandling i vedtak av 4.12.2024. I vedtaket skriver Statsforvalter at reguleringsplanens bestemmelser om parkering ikke krever at det skal avsettes parkeringsplasser til gjesteparkering. Det vises også til tiltakshaver sin forklaring om

at parkeringsbehovet er dekket slik det er i dag og at det var lettere å identifisere dette etter at bygget ble bygget, enn når reguleringsplanen ble utarbeidet. Dette la også Statsforvalter til grunn i sin behandling.

De plassene som skal opparbeides er «opparbeidet» og minstekravet til en parkeringsplass per boenhet er fulgt. Kommunen kan dermed ikke se at anførselene til klagerne fører frem.

I tilleggsmærknaden til Kaupang vises det til at utbygger ikke har tatt hensyn til vedtektene som sier at U2 var forbeholdt leilighetseierne og U1 næring og parkering for øvrig. Kommunen viser til at forhold i vedtekter er av privatrettslig karakter og ikke noe kommunen tar stilling til. Evt. brudd på vedtektene må håndteres privatrettslig.

Det blir videre anført av Møien at utbygger ikke har foretatt seg noe for å opparbeide utearealet i byggets atrium slik det er omtalt i byggesøknaden. Uteområdet er et helt tomt asfaltert område uten noen form for opparbeidelse ut over noen vegglamper. I vedtak datert den 22.12.2023 ble det lagt ved godkjent tegning av utomhusplan. Der vises hvordan utearealet skal opparbeides.

Hallingdal Hytteservice anfører at uteareal er opparbeidet i h.h.t beskrivelsene i byggesaken. Det er inngått avtale med styret i sameiet om at sameiet selv tar hånd om møblering/beplantning av utearealene ut fra deres ønsker/behov, mot at utbygger gir dem en økonomisk kompensasjon for dette. Kommunen anser at dette derfor vil ivaretas da Styret vil få muligheten til å møblere og beplante området selv. Etter pbl. § 21-10 første ledd, siste setning, kan også kommunen utstede ferdigattest der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller medhold av denne lov. Dersom det er tvil om at uteområde må ha vært møblert ihht tillatelsen for å sies å være opparbeidet, vurderer kommunen at dette er av bagatellmessig art. Ferdigattest vil likevel kunne utstedes og kravet vil ivaretas på sikt.

På den grunnlag av den overnevnte vurderingen finner kommunen at vedtak om ferdigattest oppfyller kravene i pbl. § 21-10 jf. SAK10 kapittel 8 og at kommunen ikke kan se at det er i strid med reguleringsbestemmelsen 1.7.1 og løsningen av opparbeidelsen av

uteoppholdsarealet heller ikke gir grunnlag for å ikke gi ferdigattest. Vedtaket datert den 22.01.2026 opprettholdes.