



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

30.04.2026

Vår ref:

2026/13674

Deres dato:

13.03.2025

Deres ref:

2021/2535

HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Ann-Kristin Ødegaard, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - ferdigattest - Hol 64/509 - 64/754 - Geilovegen 30

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak datert 13. mars 2026.

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 22. januar 2026 om ferdigattest for Geilotorget, gbnr. 64/509 og 64/754. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Hol kommune innvilget den 22. januar 2026 ferdigattest for gnr. 64 bnr. 509 og gnr. 64 bnr. 754 Forretningsbygg Geilotorget. Bygget er et kombinasjonsbygg med leiligheter, fritidsleiligheter og næring.

To eiere i eierseksjonssameiet har klaget på vedtak om ferdigattest. Hovedanførselene i klagen er at det ikke er avsatt riktig antall parkeringsplasser i henhold til reguleringsplanen, samt manglende opparbeidelse og utforming av uteareal.

Hol kommune ved Utvalg for plan og utvikling behandlet klagesaken i møte den 12. mars 2026, men fant ikke grunnlag for å ta klagen til følge.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren ser slik på saken

Generelt

Kommunen har vurdert at klager har klagerett, og at klagen er innkommet innenfor klagefristen, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29. Statsforvalteren kan som klageinstans prøve alle sider av saken, men ved prøving av det frie skjønnet skal vi legge stor vekt på det kommunale selvstyret, jf. fvl. § 34.

Rettslig utgangspunkt

Det følger av pbl § 21-10 at søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



tiltakshaver eller ansvarlig søker. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov, jf. bestemmelsens første ledd tredje punktum. Kommunen har en plikt til å utstede ferdigattest dersom tiltaket anes å være i samsvar med tillatelser, og det må foreligge en saklig grunn for å nekte ferdigattest. I lovens forarbeider i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 106 er det uttalt følgende:

Slik saklig grunn vil være mangler ved sluttdokumentasjonen, mangelfull kontroll, manglende søknad om endringstillatelse der det er nødvendig, eventuelle mangler ved ansvarsrettene som er oppstått i løpet av byggesaken, eller tilbakemeldinger fra tilsyn. Det foreslås samtidig at kommunen skal ha en viss skjønnsmessig adgang til å utstede ferdigattest selv om det gjenstår mangler av bagatellmessig art, eller det foreligger bagatellmessige avvik som ikke har betydning for omgivelsene eller helse, miljø og sikkerhet. Det kan for eksempel dreie seg om tilfeller der kontrollmålinger viser at en bygning er feil plassert på tomten, men feilen er svært liten og berører ikke avstand til nabogrense, vindusplasseringer er litt forskjøvet, utomhusarealene er ikke tilstrekkelig opparbeidet, fasadekledning eller vindusutforming er bagatellmessig endret og så videre.

Kommunens vurdering

Hol kommune har vurdert klagerens anførsler slik:

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. Vilårene 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 vilårene for ferdigattest fremdeles var til stede, og dermed heller ingen grunn til å undersøke nærmere eller føre tilsyn.

Det følger og 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 Hyttetjeneste 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 Hyttetjeneste, her er det opparbeidet de parkeringsplassene som reguleringsplanen oppstiller. Reguleringsplanen eller byggesaken tar som Hallingdal hyttetjeneste 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.

Det ble gitt dispensasjonsvedtak 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 veggplamper. 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.

Statsforvalteren er i resultat enig i kommunens vurdering. Statsforvalteren kan vanskelig se at møblering og beplantning av utearealer er forhold som reguleres av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift. Uansett vil dette være forhold av bagatellmessig karakter, som ikke er til hinder for at ferdigattest innvilges. Når det gjelder parkeringsplasser, er dette et forhold som både kommunen og Statsforvalteren har vurdert i tidligere behandling, jf. blant annet vårt vedtak av 4. desember 2024, sak 2024/16140.

Statsforvalteren kan etter dette ikke se at kommunen har saklig grunn til ikke å utstede ferdigattest som omsøkt.

Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 22. januar 2026 om ferdigattest for Geilotorget. Klagene har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Ann-Kristin Ødegaard
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

HALLINGDAL HYTTESERVICE AS

Sverre Miøen

Ola Kaupang

Torpovegen 304

Tollef Gravs Vei 30

Mosebakken 4

3579

1358

1352

TORPO

Jar

Kolsås