



LINDESNES KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING

Nordre Heddeland 26  
4534 MARNARDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Anne-Marthe Bakkerud, 37 01 78 39

## Statsforvalterens behandling av klage over pålegg om uavhengig kontroll – gnr. 65 bnr. 35 - Mandalsveien 2510 - bruksendring av kjeller

Vi viser til kommunens oversendelse av saken den 20.05.2025. Statsforvalteren har vurdert klagesaken og fatter følgende **vedtak**:

**Lindesnes kommunes vedtak av 13.05.2025 opprettholdes.**

**Klager har ikke fått medhold i klagen.**

\*\*\*

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra Anders Kleppan Saanum datert 09.04.2024 om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for kjelleretasje.

Kommunen skriver i brev av 16.05.2024 at de vurderer bruksendringen som en oppdeling av boenheten etter byggesaksforskriften § 2-2. De ber tiltakshaver om å dokumentere at tiltaket tilfredstiller krav i TEK 17. Tiltakshaver presiserer at det er søkt om bruksendring av kjeller, og ikke oppdeling av bruksenhet, og viser til DIBK sin veileder for bruksendring av boliger oppført før 1.07.2011.

Kommunen gjennomfører stedlig tilsyn og tilsynsrapporten av 17.01.2025 sier at:

*1. Kjeller ligger delvis under terreng. Det er montert kledning på altanen som omkranser yttervegger for kjelleren. Kledningen går helt ned til bakkenivå slik at ingen av de tre vinduene i kjelleren har tilgang på dagslys. Det er kun dagslys gjennom vindu i ytterdør. Det stilles derfor spørsmål ved om tekniske krav til dagslys er oppfylt.*

*2. Det stilles krav til fri bredde og fri høyde for rømningsveier. Ved tilsynet ble ytterdør målt til fri bredde=82,5cm, og fri høyde=167cm. Tiltakshaver opplyser at ytterdør vil fungere som rømningsvei. Det stilles spørsmål ved om tekniske krav til rømningsveier er oppfylt.*



3. Det stilles krav til fri høyde for dører. Dør internt i boenhet mellom kjelleren og trapp opp til entre 1.etasje ble ved tilsyn målt til fri bredde=80cm og fri høyde=167cm. Det stilles spørsmål ved om tekniske krav til dør er oppfylt.

4. Trapp mellom kjeller og entre i 1.etasje vil fungere som intern adkomst mellom kjelleren som er omsøkt bruksendret til oppholdsrom (hoveddel). Det stilles spørsmål til om trappen oppfyller tekniske krav, samt om tilstrekkelig sikkerhet er ivaretatt vedrørende trappeutsparingen som er etablert i entre 1.etasje.

Kommunen ber om lukking av konkretiserte avvik, og skriver at dette må skje før søknad om bruksendring av kjeller kan behandles.

- Dokumentasjon som viser at krav i teknisk forskrift (TEK17) til dagslys er oppfylt.
- Dokumentasjon som viser at krav i teknisk forskrift (TEK17) til fri høyde og bredde for dør for rømningsvei er oppfylt.
- Dokumentasjon som viser at krav i teknisk forskrift (TEK17) til fri høyde for dør mellom kjeller og trapp opp til entre 1.etasje er oppfylt.
- Dokumentasjon som viser at krav i teknisk forskrift (TEK17) til trapp er oppfylt
- Redegjørelse for hvordan sikkerheten vedrørende trappeutsparingen i entre 1.etasje vil ivaretas.

Tiltakshaver skriver i e-post av 19.01.2025 at avvikene er oppfylt. Kommunen er ikke enige i dette, og skriver at avvikene må lukkes før søknaden kan behandles.

Den 15.02.2025 svarer tiltakshaver følgende:

*Avvik nr. 1 - Det vil her bli satt inn ny dør som tilfredsstillere krav til dagslys.*

*Avvik nr. 2 - Se mitt svar av mail datert 19.01 - døren tilfredsstillere krav som rømningsvei. Det blir feil å stille krav til dør i denne sammenheng.*

*Avvik nr. 3 - Etter min mening er det urimelig og feil å bruke krav til TEK17 når det gjelder dør og trapp fra kjeller og opp til 1.etg. Det er i følge DIBK lempeligere krav til bl.a. takhøyde i kjeller ved boliger oppført før 2011. Det vil da være teknisk umulig å tilfredsstillere TEK17 krav om minimum frihøyde på 2m for dør og trapp her. I følge DIBK kan man ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, frihøyde i trapp og dør vil etter min mening ikke gå på bekostning av helse og sikkerhet. Viser for øvrig til mitt svar på dette punkt ved tilbakemelding datert 19.01.*

Kommunen svarer den 19.02.2025 at de fortsatt ikke anser avvik nr. 2 og 3 for å være lukket, og påpeker igjen at det må søkes om dispensasjon fra arealformålet dersom tiltakshaver ønsker at søknaden skal behandles til tross for at avvikene ikke er lukket. Tiltakshaver gjør dette i e-post av 19.02.2025.

Etter en helhetsvurdering finner kommunen at dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig for å konkludere med at tiltaket oppfylte kravene i TEK 17. Kommunen besluttet derfor, med hjemmel i SAK10 § 14-3, å pålegge tiltakshaver uavhengig kontroll av tiltaket i vedtak av 13.03.2025. Kommunen begrunner kravet på følgende vis:

*Kommunen har i tilsynet avdekket forhold som tilsier at det er behov for uavhengig kontroll i henhold til plan- og bygningsloven § 24-1 og byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 14. Dette vedtaket fattes på bakgrunn av at det den 14.01.25 ble gjennomført stedlig tilsyn i forbindelse med søknad*



*om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for kjelleretasje. I forbindelse med dette tilsynet ble det avdekket avvik beskrevet i tilsynsrapport datert 17.01.25. Tiltakshaver har avgitt tilbakemelding/dokumentasjon per e-post datert 19.01.25, 15.02.25 og 19.02.25. Kommunen er usikker på om disse tilbakemeldingene/dokumentasjonen fra tiltakshaver er tilstrekkelig for at krav i teknisk forskrift (TEK17) anses som oppfylt.*

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev av 02.04.2025. I klagen stiller tiltakshaver spørsmål ved lovligheten av å pålegge uavhengig kontroll, og anfører at kommunen burde bruke skjønn for å avvike tekniske krav. Statsforvalteren viser til klagen.

Kommunen tok ikke klagen til følge ved forberedende klagebehandling den 20.05.2025. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

### **Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse**

Statsforvalteren kan ved klagebehandlingen prøve alle sider av saken, og ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunktene klageren kommer med, men kan også ta opp forhold som klageren ikke har nevnt. Ved prøving av *det frie skjønn* skal vi legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret. Vi viser til forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd.

Statsforvalteren kan selv treffe nytt vedtak i saken, eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Avgjørelsen som er påklaget er et enkeltvedtak<sup>1</sup>, og klager har klagerett. Klagen er fremsatt innen utløpet av klagefristen. Vilklårene for å ta klagen under behandling i fvl. §§ 28 og 29 er dermed oppfylt.

Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Statsforvalteren finner det heller ikke nødvendig å foreta befaring, da de faktiske forholdene er forsvarlig belyst med kart og flyfoto.

### **Statsforvalterens vurdering av saken**

#### **1. Innledning**

Problemstillingen i saken er om kommunen hadde rettslig grunnlag for å pålegge uavhengig kontroll.

Vi går i det følgende først gjennom de rettslige rammene for saken. Deretter prøver vi kommunens vedtak om pålegg av uavhengig kontroll i saken.

#### **2. Rettslige rammer for å pålegge uavhengig kontroll**

Kontroll er omtalt i pbl. kapittel 24. Etter pbl. § 24-1 skal det gjennomføres kontroll når det foreligger viktige og kritiske områder og oppgaver, og når kommunen krever det etter en konkret vurdering. Begrepet kontroll omfatter den uavhengige kontrollen som kommer i tillegg til den obligatoriske kvalitetssikringen.

Det stilles obligatoriske krav om kontroll innenfor bestemte, avgrensede områder som er nærmere definert i byggesaksforskriften (SAK 10) § 14-2. Kommunen har i tillegg mulighet til å kreve kontroll etter en konkret vurdering etter SAK 10 § 14-3.

---

<sup>1</sup> § 24-1 - Om forhåndsvarsel av uavhengig kontroll etter SAK10 § 14-3 - regjeringen.no



Av SAK10 § 14-3 følger det at:

*«Kommunen kan etter en konkret vurdering av tiltaket stille krav om uavhengig kontroll også for forhold som ikke faller inn under § 14-2, når det på grunnlag av planbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadsbehandlingen eller ved tilsyn anses å foreligge forhold som gjør det nødvendig med kontroll for å sikre kvaliteten i det ferdige byggverket.*

Det er kommunen som etter en skjønnsmessig vurdering bestemmer om det skal stilles krav om uavhengig kontroll, jfr. ordet «kan». Som nevnt over skal hensynet til det kommunale selvstyret da gis stor vekt. Forskriften oppstiller alternative grunnlag kommunen skal basere sitt vedtak på.

Et vedtak som pålegger tiltakshaver uavhengig kontroll skal forhåndsvarsles, jfr. fvl. § 16. At fvl. § 16 kommer til anvendelse der plan- og bygningsloven ikke inneholder spesialregler, fremgår av pbl. § 1-9 første ledd, jf. Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) på s. 353. Det fremgår av fvl. § 16 første ledd at part som ikke allerede ved søknad eller på annen måte har uttalt seg i saken, skal varsles før vedtak treffes og gis høve til å uttale seg innen en nærmere angitt frist. Av andre ledd fremgår det at forhåndsvarslet skal gjøre greie for hva saken gjelder og ellers inneholde det som anses påkrevd for at parten på forsvarlig måte kan vareta sitt tarv. Kommunal og distriktsdepartementet har uttalt at det i saker om pålegg av uavhengig kontroll må vurderes konkret om det er behov for forhåndsvarsel.<sup>2</sup>

I henhold til SAK §12-1 fjerde ledd er det tiltakshaver som har ansvar for at det iverksettes kontroll der dette kreves etter SAK §§ 14-2, 14-3 eller 14-4. Tiltakshaver er ansvarlig for å bekoste utgiftene i denne forbindelse.

### **3. Statsforvalterens vurdering**

Kommunen har som vist en viss skjønnsmessig adgang til å pålegge uavhengig kontroll. Som nevnt ovenfor legger vi til grunn at det er opp til kommunens frie skjønn om uavhengig kontroll skal pålegges dersom de anser det nødvendig på nærmere angitte grunnlag. Prøvingen vil i denne sammenheng i første rekke omfatte om kommunen har vektlagt saklige og relevante hensyn. Vi kan imidlertid også overprøve kommunens vurdering av om det «bør» gis unntak, men her vil terskelen være høy. Vi viser til at vi ved prøvingen av det frie skjønn skal tillegge det kommunale selvstyret stor vekt, jf. fvl. § 34 andre ledd siste setning.

Kommunen har i vedtaket lagt vekt på forhold oppdaget ved gjennomført tilsyn og etterfølgende korrespondanse i sin vurdering. Dette er angitt i § 14-3 som to av alternativene som kommunen kan vektlegge i sin vurdering, og vi kan derfor ikke se at tiltakshaver kan høres med at kommunen forsøker å finne nye argumenter i søknadsprosessen.

Tiltakshaver stiller spørsmål ved om kommunen kan fatte vedtaket på et så sent tidspunkt i søknadsprosessen. Det fremgår hverken av loven eller forskriften at kommunen må fatte vedtak om pålegg før søknaden er komplett. I DIBK sin veileder til § 14-3 står det at:

*De kommunale kravene om kontroll kan for så vidt fremsettes når som helst i byggesaken, i motsetning til de obligatoriske forskriftskravene, som skal være klargjort av ansvarlig søker og tiltakshaver før innsendelsen av søknad, men kommunene bør likevel sørge for så god forutsigbarhet som mulig.*

---

<sup>2</sup> § 24-1 - Om forhåndsvarsel av uavhengig kontroll etter SAK10 § 14-3 - regjeringen.no



Etter dette kan vi ikke se at tiltakshaver kan høres med at kommunen har kommet med pålegget for sent i søknadsprosessen.

Videre anføres det at kommunen har misforstått DIBK sin veileder for bruksendring av kjeller i eldre boliger når de mener at døren er ca. 33 cm for kort til å oppfylle tekniske krav. Tiltakshaver viser til at det godtas takhøyde ned til 2 meter, og at det derfor ikke gir mening å kreve at døren er høyere. Til dette vil vi bemerke at det fremgår av veilederen at takhøyde ned til 2 meter kan godtas, men dette betyr ikke at kravene til rømningsvei lempes på. Det presiseres i veilederen at kravene til brannsikkerhet må følges. I en kjeller med andre rømningsveier som tilfredsstiller kravene til rømningsvei, vil ikke døren måtte tilfredsstille kravene til rømningsvei. Vi er enige i kommunens vurdering av dette, og tilslutter oss denne.

Videre anfører tiltakshaver at kommunen kan og skal vurdere skjønnsmessig unntak fra TEK 17. Dette vil være noe kommunen eventuelt skal vurdere i behandling av søknaden om bruksendring, og ikke noe vi vurderer i vår prøving av om pålegget om uavhengig kontroll.

Pålegget i denne saken er ikke forhåndsvarslet. Som vist over må det vurderes konkret i hver enkelt sak om det er behov for forhåndsvarsel, eller om tiltakshaver gjennom søknad eller på annen måte har uttalt seg i saken. I denne saken har det vært en utstrakt e-postkorrespondanse mellom kommunen og tiltakshaver, og gjennomført tilsyn med påfølgende tilsynsrapport. Avvik er blitt tydelig konkretisert og grunnlagt gjentatte ganger, og tiltakshaver har fått gjentatte anledninger til å gi sitt syn på saken, noe han også har gjort.

Vi legger etter dette til grunn at tiltakshaver er gitt tilstrekkelig anledning til å uttrykke sitt syn på saken, og at kommunen har klargjort hva saken gjelder. Vi finner derfor etter en konkret vurdering at det i denne saken ikke var behov for forhåndsvarsel.

Kommunen har vist til de rettslige rammene og de hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn. Vi mener derfor at kommunen har foretatt en forsvarlig vurdering av om det skal pålegges uavhengig kontroll. Kommunens vedtak vurderes således å være i samsvar med kravene til begrunnelse i fvl. §§ 24 og 25.

### **Konklusjon**

Under henvisning til vurderingen over opprettholder Statsforvalteren Lindesnes kommunes vedtak av 13.03.2025. Det vil si at klager ikke har fått medhold i sin klage.

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28. Med visse unntak har partene rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19. Partene har fått informasjon om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Gro Stensæter (e.f.)  
seniorrådgiver  
Seksjon justis og kommuneøkonomi

Anne-Marthe Bakkerud  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



Kopi til:

Anders Kleppan Saanum

Mandalsveien 2510

4513

Mandal