Statsforvalteren i Nordland

Vår dato:	Vår ref:
16.01.2026	2025/9188
Deres dato:	**Deres ref:**
27.11.2025	24/6562

SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN
Vesterålsgata 57
8400 SORTLAND

Saksbehandler, innvalgstelefon
Anita Røberg Berntsen, 75 53 16 23

Vedtak stadfestes - byggesak - Sortland 15/17 - Vesterålsgata 111 - avslag på ferdigattest

Vi viser til kommunens oversendelse 27. november 2025 og treffer følgende

vedtak:

Klagen har ikke ført frem.

Sortland kommunes vedtak av 7. oktober 2025 i sak 24/6562 stadfestes.

***

Sakens bakgrunn

Kommunen mottok søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker Vitreo AS den 17. oktober 2024 for næringsbygget Coop Extra, gnr/bnr 15/17, Strandskogjordet. I vedlegg til søknaden opplyses det blant annet følgende: *«Regulert atkomstløsning til bygget ble ikke utført i henhold til reguleringsplanen på grunn av forhold utenfor tiltakshavers kontroll. Det ble imidlertid etablert en annen løsning i samråd med kommunen med innkjøring ved Snekkerveien og utkjøring til Steiroveien. Ordningen har fungert utmerket i mer enn syv år.»*

Etter henvendelse fra Fazenda Utvikling AS 28. november 2024 ble søknaden bevart av kommunen i brev 16. januar 2025. Det vises blant annet til følgende:

> *«Følgende skal være utført innen 30.11.2025:*
> *• Tiltakshavers forpliktelser knyttet til opparbeidelse av permanente veiløsninger iht. reguleringsplan (kryss, fortau, busslomme mv.) må være oppfylt.*

Vedrørende ferdigattest, kan denne ikke utstedes før vilkår som nevnt ovenfor er utført, jf. pbl. § 21-10. Første ledd, siste setning i denne paragrafen sier at kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige mangler/overtredelser. At tiltaket ikke har lovlig adkomst er imidlertid ikke å anse som en slik bagatellmessig mangel.»

Kommunen opplyste også at de vurder at ferdigattest kan gis på bakgrunn av tre alternativer:

> *«1. Vilkår satt i vedtak 707/22 om midlertidig brukstillatelse oppfylles.*
> *2. Reguleringsendring av rekkefølgekravet i § 7.1 i reguleringsplanen for Strandskogjordet*
> *3. Dispensasjon til å fravike fra rekkefølgekravet i § 7.1 i reguleringsplanen Strandskogjordet»*

Kommunen mottok ny anmodning om ferdigattest 21. juni 2025 fra Fazenda Uvikling AS v. Otto K. Blix Hultbak pr. e-post.

Sortland kommune fattet den 7. oktober 2025 vedtak om avslag på søknad om ferdigattest. Avslaget er begrunnet med at sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven med henvisning til plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 første ledd. Det påpekes at rekkefølgebestemmelsen om opparbeidelse av permanente vegløsninger ikke er oppfylt, og henvises til at vegløsning fastsatt i reguleringsplan for Strandskogjordet § 7.1 (kryss, fortau, busslommer og avkjørselssanering) må være opparbeidet iht. reguleringsplanen. Det vises også til at unntaket i pbl. § 21-10 første ledd som angir at kommunen likevel kan utstede ferdigattest ved bagatellmessige overtredelser ikke kommer til anvendelse i denne saken.

Vedtaket er påklaget i brev av 28. oktober 2025 av Fazenda Utvikling AS v. Otto K. Blix Hultbak, på vegne av Sortland Handelseiendom AS. I klagen opplyses det at tiltaket ble fullført i samsvar med byggetillatelse og midlertidig brukstillatelse, og at virksomheten har vært i drift siden brukstillatelse ble gitt 21. september 2017. Det opplyses at den midlertidige adkomsten i praksis har fungert godt i over åtte år.

Det opplyses videre at midlertidig adkomstløsning ble etablert etter kommunens instruks, og med bakgrunn i at kommunen ba tiltakshaver avvente de planlagte veiløsningene i reguleringsplanen.

Det anføres at kommunen ikke ønsket å gjennomføre ekspropriasjon av grunn for de planlagte veiene, til tross for at tiltakshaver gjentatte ganger har bedt om at kommunen tok nødvendige skritt for å sikre grunnerverv. Det har dermed oppstått en situasjon der tiltakshaver ikke har faktisk eller rettslig mulighet til å oppfylle rekkefølgekravet. Avslaget på ferdigattest bygger på et forhold som det er faktisk og rettslig umulig for tiltakshaver å oppfylle.

Det anføres også at kommunen selv har lagt til grunn, gjennom igangsatt planarbeid, at den regulerte vegløsningen ikke er ønskelig. Klager mener det i et slikt tilfelle er åpenbart urimelig å avslå ferdigattest på grunnlag av en rekkefølgebestemmelse som er foreldet i formål og uoppfyllbar i praksis. Det anmodes om at kommunen omgjør vedtak av 7. oktober 2025 og utsteder ferdigattest for tiltaket.

Subsidiært bes det om at kommunen gir dispensasjon fra rekkefølgekravet i medhold av pbl. § 19-2. Det vises til at hensynene bak bestemmelsen er ivaretatt gjennom dagens løsning, og at det foreligger en klar overvekt av grunner som taler for dispensasjon, og at fordelene er klart større enn ulempene. Det bes samtidig om at kommunen gir fritak fra opparbeidelsesplikt etter pbl. § 18-1 utover det som allerede er gjennomført.

Kort oppsummering av tidligere vedtak og avgjørelser i saken
Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) har i vedtak 31. oktober 2019 som sak 2018/4014 avgjort klagesak om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav og midlertidig brukstillatelse i vedtak av 31. oktober 2019. Fylkesmannen stadfestet kommunens vedtak av 20. februar 2019 i sak FS 019/19.

Siste vedtak om midlertidig brukstillatelse ble gitt av kommunen 27. november 2022. Det opplyses i vedtaket at gjenstående arbeider består i «Tiltakshavers forpliktelser knyttet til opparbeidelse av permanente veiløsninger iht. reguleringsplan (kryss, fortau, busslomme mv.) og at disse må være oppfylt innen 30. november 2025.»

Kommunen varslet den 23. oktober 2025 Fazenda Utvikling AS om at utløpsdato for brukstillatelsen var nært forestående.

Vi viser ellers til sakens dokumenter.

Statsforvalteren ser slik på saken

Vår kompetanse som klageinstans
Departementet har delegert myndigheten til å behandle klager på plan- og bygningsrettens område til Statsforvalteren, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 femte ledd. Forvaltningsloven gjelder med de særlige bestemmelser som er gitt i plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 1-9 første ledd.

Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken og vi kan ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klageren legger frem, og vi kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Vi skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 annet ledd.

Sakens hovedspørsmål
Saken gjelder klage over kommunes vedtak om å avslå på søknad om ferdigattest for næringsbygget Coop Extra.

Statsforvalteren finner at vilkårene for å ta klagen til realitetsbehandling er oppfylt, jf. fvl. §§ 28-32.

Utgangspunktet er at grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor de materielle grenser som er nedfelt i lov eller forskrift i medhold av lov. Dette følger av eierrådigheten og legalitetsprinsippet. Det følger videre av pbl. § 21-4 første ledd at kommunen plikter å innvilge en søknad dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen:

> *Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.*

Det følger videre av pbl. § 21-4 syvende ledd at kommunen plikter å innvilge en søknad om ferdigattest når kravet (søknad) er mottatt sammen med nødvendig dokumentasjon.

> *Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 3 uker etter at kravet er mottatt sammen med nødvendig dokumentasjon. Der ferdigattest ikke er utstedt innen fristen, kan byggverket tas i bruk.*

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket ikke er utført i samsvar med kommunens vedtak om midlertidig brukstillatelse og innvilgelse av midlertidig dispensasjon med de vilkår som er fastsatt av kommunen.

Sakens hovedspørsmål blir dermed om det foreligger hjemmel for å avslå søknaden om ferdigattest.

Vurdering av saken
Ferdigattesten avslutter kommunens saksbehandling, og er bygningsmyndighetenes bekreftelse på at byggverket er oppført i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsloven (Pbl.) § 21-10 om sluttkontroll og ferdigattest angir i bestemmelsens første ledd følgende:

> Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. § 24-2. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.

Vår vurdering
Det som gjenstår for å kunne gi ferdigattest for det aktuelle tiltaket er vilkåret om at vegløsning, jf. reguleringsplan for Strandskogjordet § 7.1 (kryss, fortau, busslommer og avkjørselssanering) må være opparbeidet iht. reguleringsplanen.

Slik vi vurderer klagen stilles det igjen spørsmål om gyldigheten av vilkår som er stilt for dispensasjon og brukstillatelse, og som tidligere er klagebehandlet av oss. Det er fortsatt på det rene at det ikke er dokumentert at alle vilkår som angitt i kommunens vedtak av 20. februar 2019 i sak FS 019/19 er oppfylt. Det er tidligere vurdert at vilkår om rekkefølgekrav er gyldig, og må være oppfylt før ferdigattest kan gis. Vi vurderer at det ikke bringes inn nye momenter i denne saken som tilsier at vi skal vurdere spørsmålet om vilkåret som er satt om opparbeid veiløsning iht. reguleringsplan skal vurderes på nytt.

Når det gjelder anførsler om at tiltaket likevel kan gis ferdigattest, viser vi til Norsk Lovkommentar (note 686) som angir følgende om «bagatellmessige overtredelser» til pbl.§ 21-10 første ledd siste setning: *«Kommunen er gitt en skjønnsmessig adgang til å utstede ferdigattest i tilfeller der de ikke finner det hensiktsmessig eller nødvendig å forfølge overtredelsen. Bestemmelsen må ses i sammenheng med § 32-1 annet ledd som gir kommunen lovfestet adgang til å avstå fra å forfølge ulovligheter av mindre betydning. Ifølge forarbeidene skal «bagatellmessige overtredelser» tolkes snevrere enn «overtredelser av mindre betydning» i § 32-1, se Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 325.»*

Vi opprettholder derfor vårt tidligere standpunkt om at manglende oppfyllelse av rekkefølgekravet etter vår vurdering ikke er en «bagatellmessig overtredelse», og at ferdigattest ikke kan gis.

Når det gjelder forholdet til utbyggingsavtaler og manglende oppfyllelse av slike viser vi til vår tidligere uttalelse ved forrige klagebehandling:

«Klagers påstand om at kommunen har brutt utbyggingsavtalen
Det anføres i klagen at kommunen uansett har brutt utbyggingsavtalen på et sett som rokket ved forutsetningene for hele avtalen. Utbygger skulle bidra praktisk og økonomisk til utvidelse av vei og ville til gjengjeld få et ferdig bygget bygg med ferdigattest. Utbygger fikk bygge selve bygget. Det er også helt ferdig, men det er likevel ikke gitt ferdigattest. Den påberopte grunn er at rekkefølgekravene ikke er fulgt, og det har kommunen selv sørget for. Forutsetningen for utbyggers bidrag er derfor ikke lenger til stede. Reelle

hensyn taler for at kommunen tar seg av veien. Den har selv ekspropriasjonsmulighet og mye bedre muligheter til å gjennomføre dette, herunder ha dialog ved Statens Vegvesen.

Fylkesmannen viser til det som er skrevet foran om rekkefølgekrav og vilkår i dispensasjon og midlertidig brukstillatelse. Vi kan ikke se at forutsetningen for utbyggers bidrag ikke lenger er til stede. Vi går ikke inn og vurderer selve avtalen.»

Vi vil tilføye at bygningsmyndigheten ikke kan ta stilling til uenighet om utbyggingsavtalen som manglende oppfølging fra kommunens side eller annen uenighet, som f.eks. størrelsen på anleggsbidrag. Slike forhold må avgjøres av partene selv, evt. med bistand fra domstolene.

Vi konkluderer på denne bakgrunn med at vilkårene for å gi ferdigattest i denne saken ikke er oppfylt, jf. pbl. § 21-4 første ledd og § 21-10. Søknaden skal derfor avslås.

Når det gjelder subsidiær anførsel om dispensasjon bringes det her opp et nytt forhold i klagen som ikke kan behandles av oss eller kommunen i forbindelse med klage på avslag på ferdigattest.
Vi kjenner ikke til om kommunen har behandlet denne søknaden i ettertid og etterspurt de opplysningene som er en forutsetning for at en slik søknad er klar for behandling. Vi viser til de krav til søknad som følger av pbl. § 19-1, § 21-2 tredje ledd, § 21-3, samt § 21-5.

Kommunens vedtak om avslag stadfestes.

Konklusjon
Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er fattet med hjemmel i fvl. § 34, jf. pbl. § 1-9.

Avgjørelsen kan ikke påklages videre innen forvaltningen, jf. fvl. § 28.

Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Sande (e.f.)
underdirektør

Anita Røberg Berntsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
FAZENDA UTVIKLING AS Bryggegata 9 0250 OSLO