



DIREKTORATET  
FOR BYGGKVALITET



## **Veiledning om byggesak**

### **§ 8-1. Ferdigstillelse av tiltak**

## § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

(1) Kommunen skal etter søknad utstede ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger. Følgende søknadspliktige tiltak skal ikke avsluttes med ferdigattest:

- a. Opprettelse av ny eiendom, festegrunn eller arealoverføring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m
- b. Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd bokstav c som ikke skal brukes til varig opphold
- c. Skilt- og reklameinnretninger der tillatelse er gitt for et bestemt tidsrom.

(2) Ved søknad om ferdigattest skal søker bekrefte at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

(3) Der det søkes om midlertidig brukstillatelse, skal søker identifisere gjenstående arbeid, bekrefte at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstillelse. Kommunen kan utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.

(4) Der det kreves gjennomføringsplan, jf. § 5-3, skal denne vedlegges søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse. Der det kreves avfallsplan eller miljøsaneringsbeskrivelse, jf. byggt teknisk forskrift § 9-6 og § 9-7, skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet vedlegges søknad om ferdigattest.

(5) Dersom det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, tegninger og dokumentasjon om tiltakets plassering slik den er utført. Dokumentasjon om tiltakets plassering skal enten skje ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan.

(6) For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest når det enten:

- a. ikke gjenstod alvorlige forhold etter gitt midlertidig brukstillatelse, og foretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og avgir erklæring om at de gjenstående forholdene er utført i samsvar med byggetillatelsen, eller
- b. kun gjenstod forhold av mindre betydning etter gitt midlertidig brukstillatelse, og eier eller tiltakshaver har gitt erklæring om at arbeidene er utført i samsvar med byggetillatelsen.

Der det søkes om ferdigattest etter bokstav b, avgjør kommunen om gjenstående arbeider er av en slik art at bestemmelsen kan benyttes.

## Veiledning

Søknadspliktige tiltak kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, med tre unntak. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse skal det redegjøres for gjenstående arbeid, sikkerhetsnivå og tidspunkt for ferdigstillelse. Ved søknad om ferdigattest skal diverse forhold bekreftes eller dokumenteres. Det gjelder blant annet at dokumenter om forvaltning, drift og vedlikehold er overlevert til eier og eventuelle justeringer av byggets plassering, planløsning mv. som ikke krever endringssøknad.

## Innledning

Tiltak kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er heller ikke adgang til å la andre ta tiltaket i bruk. Ferdigattest markerer avslutningen av byggesaken. Kommunen skal gi ferdigattest når det dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl., og at nødvendig kontroll er utført.

Denne bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 21-10, og regulerer hvilke tiltak som skal avsluttes med ferdigattest, hvilke dokumentasjonskrav som stilles ved søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse, og gir nærmere regler om midlertidig brukstillatelse. Det følger av byggesaksforskriften § 7-1 første ledd bokstav b at tidsfristen for kommunens utstedelse av midlertidig brukstillatelse er 3 uker.

Det følger av pbl. § 21-7 sjette ledd at ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 3 uker. Byggverket kan tas i bruk dersom 3-ukersfristen for å utstede ferdigattest overskrides, men dette medfører selvfølgelig ikke at kommunen etter fristens utløp kan velge å ikke behandle en søknad om ferdigattest. Overskridelse av fristen medfører kun en rett til å ta tiltaket i bruk dersom vilkårene for det er tilstede. Kommunen har en plikt til å utstede ferdigattest senere dersom vilkårene er tilstede. Tiltakshaver har imidlertid ansvaret for at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt. Der det gjenstår mindre arbeid, og kommunen har oversittet fristen, bør det kunne gis midlertidig brukstillatelse med tidsplan for utførelse av gjenstående arbeid eller utbedring av mangler. Denne tidsplanen må da tas inn i gjennomføringsplanen, jf. § 5-3.

For å gjøre kravet om ferdigattest noe mer fleksibelt, og dermed unngå omfattende bruk av midlertidig brukstillatelse, følger det av pbl. § 21-10 første ledd fjerde punktum at kommunen kan gi ferdigattest selv om det foreligger bagatellmessige overtredelser. Regelen er en logisk konsekvens av at enkelte overtredelser er så små at kommunen har lovfestet adgang til å unnlate å forfølge dem. Slike overtredelser er noe annet enn at det gjenstår mindre vesentlig arbeid som grunnlag for midlertidig brukstillatelse. I dette tilfellet gjelder det forhold som kommunen ikke finner grunn til å kreve utbedret fordi betydningen av dem er bagatellmessig, og kommunen kan dermed gi ferdigattest. Men kommunen kan ikke bruke denne bestemmelsen til å frafalle krav om endringstillatelse. Dersom det kreves endringstillatelse, kan ikke kommunen i stedet velge å gi en ferdigattest med hjemmel i denne bestemmelsen. At kommunens adgang er skjønsmessig, betyr at kommunen ved bagatellmessige brudd på plan- og bygningslovgivningen eller tillatelsen står fritt i vurderingen av om den vil utstede ferdigattest. Tiltakshaver har ikke noe krav på at kommunen bruker denne bestemmelsen. Kommunen kan dermed nekte å utstede ferdigattest inntil forholdene er utbedret.

I pbl. § 21-10 tredje ledd er bruk av midlertidig brukstillatelse klarere presisert som et unntak. Kriteriene blir de samme som tidligere (hovedsakelig sikkerhet i bruk). Det skal i brukstillatelsen stilles krav om ferdigstilling ved konkret angivelse av vilkår og tidsfrist for oppfyllelse. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Søker har en forpliktelse til å videreformidle ferdigattest til alle som har hatt ansvarsrett i tiltaket, jf. byggesaksforskriften § 12-2 bokstav h.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse er enkeltvedtak. Klageadgangen vil imidlertid ikke gjelde forhold som er avgjort i tidligere vedtak i byggesaken, jf. pbl. § 1-9, for eksempel forhold som er avgjort i rammetillatelsen eller igangsettingstillatelsen. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl. § 21-10 femte ledd.

## **Til første ledd**

Alle søknadspliktige tiltak skal i utgangspunktet avsluttes med ferdigattest.

Enkelte søknadspliktige tiltak skal imidlertid ikke avsluttes med ferdigattest, jf. bokstav a til c. Dette gjelder saker om opprettelse og endring av ny grunneiendom etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m, midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som ikke skal brukes til varig opphold og der tillatelse til skilt- og reklameinnretninger er gitt for et bestemt tidsrom.

For tiltak som er unntatt fra søknadsbehandling gjelder ikke krav om ferdigattest.

Dette gjelder også tiltak som i utgangspunktet er søknadspliktige, men som kommunen har funnet grunn til å unnta fra søknadsplikten, jf. § 20-5 bokstav g. Slike tiltak kan tas i bruk umiddelbart.

Det er søker som skal søke om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Søker kan være ansvarlig søker etter pbl. § 20-3 eller tiltakshaver etter pbl. § 20-4.

Ut fra de innsendte opplysningene skal kommunen vurdere om vilkårene for å gi ferdigattest er tilstede. Kommunen har plikt til å utstede ferdigattest når vilkårene for det er innfridd.

Kommunens avgjørelse om utferdigelse av ferdigattest er et enkeltvedtak som kan påklages (jf. forvaltningsloven § 28).

Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

## **Til andre ledd**

Bestemmelsen angir at søker senest ved søknad om ferdigattest skal bekrefte at dokumentasjonsgrunnlaget for driftsfasen er overlevert byggeverket eier. Bekreftelsen kan skje i søknaden om ferdigattest. Det vises for øvrig til § 8-2 med veiledning.

## Til tredje ledd

Gjenstår det mindre vesentlige arbeid, kan midlertidig brukstillatelse gis når kommunen finner det ubetenkelig, se pbl. § 21-10 tredje ledd.

Søker har i søknad om midlertidig brukstillatelse ansvaret for å identifisere gjenstående arbeid, bekrefte at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for slutføringen.

Gjenstående arbeid må ikke ha særlig betydning for sikkerhet eller helse for personer som bruker tiltaket/byggverket. Noen slike gjenstående arbeider kan imidlertid avhjelpest midlertidig slik at fare ikke oppstår. Et eksempel på dette kan være solid fysisk avstenging av dør mot manglende veranda. Forhold som reduserer brannsikkerheten for personer anses som vesentlig mangel og vil normalt utelukke midlertidig brukstillatelse for byggverket eller aktuell del av det. Dette kan for eksempel gjelde ved manglende vanntilførsel til sprinkelanlegg eller manglende merking av rømningsveier.

Søker skal i søknaden om midlertidig brukstillatelse bekrefte at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå for bruk.

Det skal settes en bindende tidsfrist for ferdigstilling når det gis midlertidig brukstillatelse. Dersom denne fristen overskrides, oppstår det et ulovlig forhold og kommunen skal gi pålegg om ferdigstilling. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet, se pbl. § 21-10 tredje ledd tredje punktum.

Det kan gis midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket. Dette vil kunne være aktuelt for store byggeprosjekter som bygges i flere trinn.

Midlertidig brukstillatelse gis etter kommunens skjønn, det er altså ikke noe utbygger automatisk har krav på. Men her vil vanlige forvaltningsrettslige prinsipper gjelde, f. eks. krav om saklig begrunnelse og likebehandling.

Avslag på anmodning om midlertidig brukstillatelse er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen. I avslaget skal det underrettes om klageadgangen, jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd.

## Til fjerde ledd

For alle søknadspliktige tiltak der det er ansvarlige foretak eller krav om kontroll, skal søker utarbeide og oppdatere en gjennomføringsplan på grunnlag av samsvarserklæringer for prosjektering og utførelse, og kontrollerklæringer og sluttrapport fra kontrollerende i de tilfeller det er krav om kontroll. Søker skal signere gjennomføringsplanen, og denne signeringen er søkers erklæring på at han har utført sine oppgaver i overensstemmelse med krav og vilkår gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Unntatt fra kravet om gjennomføringsplan er de tiltak der det ikke kreves kontroll eller ansvarlige foretak. I disse tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshavers side om at tiltaket er gjennomført i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, planer, tillatelser og vilkår i tillatelser.

I samsvarserklæringen skal prosjekterende skriftlig bekrefte at han har utført prosjekteringen innenfor sitt ansvarsområde i overensstemmelse med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, særskilte krav og vilkår i tillatelsen. Ansvarlig utførende skal i samsvarserklæringen skriftlig bekrefte at han har utført arbeidet på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dette gjøres i overensstemmelse med foretakenes system for kvalitetssikring. Der det er krav om kontroll, skal kontrollerende utarbeide kontrollerklæring som bekrefter at kontrollområdet er kontrollert og i overensstemmelse med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kontrollerende skal også utarbeide en sluttrapport, jf. § 14-8 andre ledd, som skal inneholde en oppsummering av kontrollarbeidet med en kort beskrivelse av hva som er kontrollert, hvilke avvik som er funnet og at disse er lukket.

Samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og sluttrapport skal oversendes søker, som skal oppdatere gjennomføringsplanen i samsvar med erklæringene før søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sendes til kommunen. Gjennomføringsplanen skal følge som vedlegg til søknad om ferdigattest. Samsvarserklæringene og kontrollerklæringene skal ligge hos ansvarlig søker som en del av dokumentasjonsgrunnlaget for tiltaket.

Der det etter byggt teknisk forskrift §§ 9-6 og 9-7 skal utarbeides avfallsplan, eventuelt med miljøsaneringsbeskrivelse, skal sluttrapport med kvitteringer for deponi mv. som dokumenterer faktisk disponering av avfallet sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest, jf. også byggt teknisk forskrift § 9-9. Sluttrapporten skal redegjøre for avfallet som er disponert på søknadstidspunktet.

Videre skal det ved sluttrapportering gjøres rede for eventuelt gjenstående avfall, og hvordan dette skal håndteres. Det forutsettes at det meste av avfallet er håndtert i tråd med kravene i byggt teknisk forskrift, og at det kun er en liten del av avfallet som gjenstår. Det bør i all hovedsak kun gjenstå å håndtere avfall fra innredningsarbeider og arbeider som etter avtale med kommunen slutføres og dokumenteres etter at søknad om ferdigattest er sendt. Alt avfall fra eventuell riving og miljøsanering skal være disponert og dokumentert før ferdigattest gis.

Kommunen gir ferdigattest på grunnlag av ovennevnte rapportering. Endelig sluttrapport som også omfatter disponering av eventuelt gjenstående/resterende avfall skal ikke sendes inn til kommunen, men den skal være tilgjengelig for kommunen ved eventuelt tilsyn.

## **Til femte ledd**

Der det har vært endringer i forhold til tillatelsen, er det krav om at endringssøknad sendes og behandles før søknad om ferdigattest sendes. Denne bestemmelsen regulerer de tilfeller der det er foretatt justeringer som ikke krever endringssøknad, men som likevel har betydning for kommunale planer og kart. Ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal søker i slike tilfeller sende oppdaterte tegninger og situasjonskart til kommunen. Søker skal også sende underretning om tiltakets plassering slik det er utført.

## **Til sjette ledd**

### **Generelt**

Mange byggetiltak mangler ferdigattest. Dette gjelder spesielt eldre bygninger. For å sikre lik behandling av søknader om ferdigattest i eldre byggesaker, presiserer bestemmelsen når kommunen skal gi ferdigattest.

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010 og tiltaket har midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest på nærmere angitte vilkår. Bestemmelsen gjelder alle typer byggverk, men er mest aktuell i forbindelse med eiendomsoverdragelse av boliger.

Det skal ikke utstedes ferdigattest for tiltak som er søkt om før 1. januar 1998. Dette følger av pbl. § 21-10 femte ledd.

En forutsetning for å få ferdigattest etter § 8-1 sjette ledd er at det er gitt midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven av 1985. Dersom tiltaket har midlertidig brukstillatelse, skal det normalt kun gjenstå mindre vesentlig arbeid uten betydning for helse, miljø og sikkerhet. Gjenstår det større arbeid enn regelverket forutsatte for midlertidig brukstillatelse, gjelder likevel bestemmelsen dersom det ikke dreier seg om alvorlige forhold.

Mangler midlertidig brukstillatelse, er bruk av tiltaket i utgangspunktet ulovlig. I slike tilfeller gjelder ikke denne bestemmelsen. For å få ferdigattest må det vanlige ansvarsrettssystemet brukes. I tillegg kan kommunen vurdere å følge opp lovbruddet.

Dersom kun deler av bygningen har midlertidig brukstillatelse, må de delene som mangler brukstillatelse ferdigstilles på vanlig måte med ansvarlige foretak i byggesaken. Deretter vil det kunne gis ferdigattest etter § 8-1 sjette ledd.

Forskriften regulerer i bokstav a og b når det skal gis ferdigattest basert på type arbeidsoppgaver som gjensto etter utstedelse av midlertidig brukstillatelse. Forskriften skiller mellom forhold som krever gjennomgang av profesjonelle ansvarlige foretak og mindre forhold som eier enkelt kan sjekke ut selv.

Ferdigattest utstedes kun for hele byggesaken samlet.

Forskriftsbestemmelsen begrenser seg til tiltak der ferdigattest var et krav etter tidligere regelverk. Bestemmelsen omfatter ikke meldingstiltak som er oppført i den aktuelle perioden siden det ikke var krav om ferdigattest i meldingssaker.

### **Regler som skal legges til grunn for saksbehandlingen**

Proessen med å utstede ferdigattest for eldre byggverk skal følge plan- og bygningsloven av 1985. Søknader sendt kommunen før 1. juli 2010 skal behandles etter tidligere regelverk. Dette gjelder for hele tiltaket og følger av pb. § 34-4 fjerde ledd. Dette innebærer at ansvarlige foretak skal avgi kontrollklæring for utført egenkontroll eller pålagt uavhengig kontroll for gjenstående forhold etter midlertidig brukstillatelse.

### **Bokstav a**

Ved søknad om ferdigattest etter bokstav a skal kommunen vurdere om gjenstående forhold har en slik karakter at det er nødvendig å benytte ansvarlige foretak for å få avsluttet byggesaken med ferdigattest.

Bokstav a gjelder når det ikke gjenstår *alvorlige forhold*. Vurderingen må baseres på kompleksiteten ved gjenstående arbeid og hvilke konsekvenser de har for helse, miljø og sikkerhet.

Eksempler på forhold som omfattes av bokstav a kan være endelig innregulering av tekniske anlegg (for eksempel luft), eller dør med manglende eller feil brannklassifisering.

Den nedre grensen for virkeområdet til bokstav a går ved tilfeller der det gjenstår *forhold av mindre betydning*. Der det kun gjenstår *forhold av mindre betydning*, kan ferdigattest gis etter bokstav b uten krav om ansvarlige foretak.

Etter bokstav a skal kommunen, eventuelt etter forslag fra ansvarlig søker, vurdere hvilke ansvarsretter som er nødvendige for å skaffe tilstrekkelig grunnlag for ferdigattest. Ett eller flere ansvarlige foretak skal vurdere byggetiltaket og avgi erklæring om at gjenstående forhold er utført i samsvar med byggetillatelsen. Det kan være nok å benytte en ansvarlig kontrollerende for å gjøre dette.

Der det er behov for en mer omfattende prosess og koordinering, kan det være aktuelt å kreve ansvarlig søker. Ansvarlig søker innehar bindeleddsfunksjonen mellom aktørene i byggesaken. Opprinnelig ansvarlig søker skal ha oversikt over tiltaket og ha fått informasjon fra ansvarlige foretak om gjenstående forhold ved søknad om midlertidig brukstillatelse.

Der det gjenstår noe mer arbeid, kan det være nødvendig med både ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende. Dette vil likevel bare unntaksvis være aktuelt siden midlertidig brukstillatelse bare skal gis der det gjenstår mindre vesentlig arbeid.

I utgangspunktet vil foretak med ansvarsrett i den opprinnelige byggesaken kunne benyttes for å skaffe grunnlag for ferdigattest. Det er også mulig at et nytt foretak påtar seg oppgaven, for eksempel der opprinnelig foretak har opphørt.

#### **Bokstav b**

Der det kun gjenstår *forhold av mindre betydning*, kan kommunen godkjenne erklæring fra tiltakshaver eller eier som grunnlag for ferdigattest. Tiltakshaver skal bekrefte at gjenstående arbeider er utbedret og at byggverket ikke er i strid med opprinnelig byggetillatelse.

Bestemmelsen omfatter mindre arbeider som ikke krever en gjennomgang av ansvarlig foretak. Kommunen avgjør om gjenstående arbeider ikke er mer omfattende enn at bestemmelsen kan benyttes. Dette følger av bokstav b siste punktum.

Det er tilstrekkelig med en enkel erklæring på at arbeidet er utført. Det er ikke krav om vedlagt dokumentasjon. Dersom gjenstående forhold framgikk av midlertidig brukstillatelse, skal erklæringen vise til dette.

Bokstav b avgrenses nedad mot bagatellmessige overtredelser. Det følger av pbl. § 21-10 første ledd at kommunen kan utstede ferdigattest der det foreligger bagatellmessige overtredelser av plan- og bygningslovgivningen.

Bokstav b kan benyttes der arbeidene som gjenstår ikke er bagatellmessige, men likevel er av mindre karakter og som eier enkelt kan bekrefte utført. Slike forhold kan sammenlignes med overtredelser av mindre betydning som kommunen kan avstå fra å forfølge etter pbl. § 32-1 .

Gjenstående forhold som omfattes av bokstav b, kan være utearealer som er satt på vent til våren, for eksempel uferdig adkomst, parkering og manglende rekkverk.

Kommunens avgjørelse av om gjenstående arbeider er av en slik art at bokstav b kan benyttes, er et enkeltvedtak som kan påklages.

#### **Endringshistorikk**

01.07.11. Ingress lagt inn. Veiledning til fjerde ledd endret . Tatt ut deler av avsnitt om kommunens vurdering av avfallshåndtering. 01.07.15. Lagt inn veiledning til nytt sjette ledd. Lagt inn oppdaterte lovhenvvisninger og redaksjonelle endringer.