

Hvordan søke om et ulovlig tiltak i ettertid?

Hvis du har utført arbeider som er i strid med plan- og bygningsloven, har du mulighet til å søke om tillatelse i ettertid. Arbeidet blir imidlertid først lovlig dersom vi kan gi tillatelse til tiltaket. Dersom søknaden avslås eller du ikke søker om arbeidene, må tiltaket tilbakeføres til sist godkjente situasjon.

Når kan du søke selv?

Dersom du har gjennomført mindre tiltak som er beskrevet i [plan- og bygningsloven § 20-4](#) og [byggesaksforskriften \(SAK10\) § 3-1](#), kan du som tiltakshaver selv stå ansvarlig for prosjektet og sende inn søknaden.

For prosjekter du kan søke om selv, har vi utarbeidet noen veiledere om hvordan du søker. Du finner [veilederne](#) på nettsidene våre. Du kan også kontakte oss i kundesenteret for veiledning.

Når må du ha hjelp av fagfolk for å søke?

For søknadspliktige tiltak du ikke kan stå ansvarlig for selv må du få hjelp fra en ansvarlig søker. Ansvarlig søker kan være en arkitekt, bygningsingeniør, rørlegger eller tilsvarende. Du må selv ta kontakt med et slikt firma.

Det er ansvarlig søker som skal sende inn søknaden og all dokumentasjon til Plan- og bygningsetaten. Ansvarlig søker skal også sikre at prosjektet er i samsvar med kravene i lover, forskrifter og eventuelle kommunale bestemmelser og vedtak.

Hvilke ansvarsretter krever vi ved ulovlige byggetiltak?

I tillegg til ansvarlig søker krever vi et ansvarlig foretak for prosjektering. Vi krever også alltid uavhengig kontroll av utførelsen i søknader om allerede utførte arbeider.

I komplekse byggesaker kan det være aktuelt å kreve uavhengig kontroll av prosjekteringen.

Dersom ansvarlig prosjekterende avdekker at det må gjøres bygningsmessige endringer i ettertid, må du i tillegg engasjere et ansvarlig utførende foretak.

Alle foretakene skal erklære ansvarsrett i byggesaken.



Krav om uavhengig kontroll av utførelse

Vi krever uavhengig kontroll av utførelsen for å sikre en gjennomgang av tiltaket. Kravet til uavhengighet innebærer at foretaket som utfører kontrollen må være juridisk, økonomisk og personlig uavhengig av de øvrige foretakene.

Den kontrollerende vil foreta en kontroll etter at arbeidene er avsluttet, ikke en løpende kontroll. Det skal utarbeides kontrolldokumentasjon som viser hvordan det ansvarlige kontrollerende foretaket skal kontrollere utførelsen, også med lukkede konstruksjoner. Dette innebærer for eksempel at de kan bli nødt til å bore hull i vegger eller lignende for å få gjennomført kontrollen. Kontrolldokumentasjonen bør utarbeides som en tilstandsrapport som konstaterer at utførelsen samsvarer med prosjekteringsgrunnlaget og det gjeldende regelverket.

Gebyr

Ved ulovlige tiltak vil du i tillegg til det fastsatte gebyret for det du søker om, få et tilleggsgebyr på 50 % etter Plan- og bygningsetatens gebyrforskrift. Du finner gebyrforskriften på [våre nettsider](#). Vi sender ut fakturaen når saken er ferdig behandlet.

Ferdigstillelse

Før saken kan avsluttes, må den som står ansvarlig for byggesaken sende inn en søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse, skal det kun gjenstå mindre vesentlige arbeider. Dere må opplyse om gjenstående arbeider, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Har du spørsmål?

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon 23 49 10 00, eller sende en e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Anvendt regelverk

- hvilke tiltak som krever faglig bistand i søknadsprosessen, er beskrevet i [plan- og bygningsloven § 20-1](#)
- tiltak som krever faglig bistand, må omsøkes etter [plan- og bygningsloven § 20-3](#)
- hvilke tiltak som du kan søke om selv fremgår av [plan- og bygningsloven § 20-4](#)
- kravene til dokumentasjon for søknadsppliktige tiltak framgår av [byggesaksforskriften \(SAK10\) kapittel 5](#)
- krav til foretak som skal gjennomføre uavhengig kontroll fremgår av [byggesaksforskriften \(SAK10\) § 14-1](#)