



Hms Holding AS
Sølve Merkesdal
Forskjønnelsen 7
5022 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1926 - 21/73776

Saksbehandlar:
Tone Furustøl
tone.furustol@alver.kommune.no

Dato:
05.11.2021

Avvist klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 319/67 Sagstad Nedre

Administrativt vedtak: **Saknr: 1185/21**
Tiltak: søknad om deling
Byggjestad: Gbnr: 319/67
Tiltakshavar: Hms Holding AS
Ansvarleg sækjar:

VEDTAK:

Klage datert 26.06.2021 vert avvist med heimel i fvl 33, då klagar ikkje har rettsleg klageinteresse etter fvl § 28.

Alver kommune viser til klage datert 26.06.2021 og mottatt 28.06.2021, på vedtak om dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom av 01.06.2021. Vedtaket vart sendt ut den 07.06.2021 i sak 21/1926 med saknr. 635/21. Vedtaket vart sendt ut via Svar ut til ansvarleg sækjar, Advokatfirmaet Kyrre ANS, med kopi til sækjar, HMS Holding AS.

Klagar, Terje Marheim, vart ikkje informert om vedtaket om dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom av 01.06.2021 ved utsendinga av vedtaket. Klagar vart informert om sak 21/1926 den 23.06.2021 av sækjars representant, Sølve Merkesdal, ved at dei begge oppheldt seg på klagars eigedom – gbnr 319/5 denne dagen.

Klagefristen er tre veker frå det tidspunktet underretning om vedtaket er kome frem til parten, eller frå det tidspunktet parten eller den som ikkje har mottatt underretning om vedtaket, fekk eller burde ha fått kjennskap til vedtaket, jf. forvaltningslova (fvl.) § 29 annet ledd.

Klagar, Terje Marheim, fekk vite om vedtaket den 23.06.2021. Kommunen har mottatt klagen den 28.06.2021. Dette er 5 dagar etter at klagar fekk vite om vedtaket. Klagar sin klage, datert 26.06.2021 og mottatt 28.06.2021, er rettidig, jf. fvl. §29 annet ledd.

Historikk

Klagar, Terje Marheim, er eigar av gbnr 319/5. Gbnr 319/67 er skilt ut frå 319/5 i 2017. Det er opplyst av søkjar at klagar no skal få tilbake ein del av arealet til gbnr 319/67 i form av det omsøkte arealet. Kommunen forstår det slik at tilbakeføringa er ein del av handelen som vart gjort ved sal av gbnr 319/67 i 2017.

Søkar er HMS Holding AS. I skjemaet for oppretting av ny grunneigedom, så er klagar, Terje Marheim, oppført som kjøpar. Arealet er oppgitt til om lag 10 da.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som framtidig bustadområde. Parsellen ligg innanfor område B_9. Frådellinga som er omsøkt er soleis ikkje i strid med arealformålet i kommunedelplanen.

Av føresegn 2.2 til KPA følgjer det krav om utarbeiding av reguleringsplan før «...tiltak som krev søknad om løyve etter pbl §20-2, jf. § 20-1 vert tillate...» i dei framtidige byggjeområda. Deling av eigedom er eit søknadspliktig tiltak.

Parsellen er regulert med omsynsone H_310, som er faresone for ras- og skredfare. I følgje punkt 4.1.3 i føresegnene til planen skal det gjerast ei vurdering av risikoen før det kan gjevast løyve til frådelling. Det er lagt fram geofagleg rapport.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeven med følgjande:

Onsdag 23.06 møtte undertegnede Sølve Merkesdal på eiendomm 319/5 kl. 14.30.

Det var naturlig å stille spørsmål om hva S.M. foretok seg på denne eiendommen.

S.M refererte til sak 21/1926 om at undertegnede hadde mottatt varsel om tiltaket på Digipost.

Undertegnede har ikke registrert bruker i Digipost og var derfor svært uvitende om hendelsen.

(Det kan dokumenteres at undertegnede ikke er registrert bruker i Digipost)

Konklusjon.

Med dette mener undertegnede at S.M. og tiltaket er utført uten noen som helst form for samtykke.

Undertegnede ønsker å klage på følgende punkter.

- Mangelfull varslng
- Tiltak utført uten grunneiers samtykke.

På grunnlag av dette bør det sendes inn ny søknad mottatt i papirform.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Det er mottatt tilsvar til klagen frå søkjars representant, Sølve Merkesdal, den 15.09.2021. Dei har ingen kommentar til klagen frå Terje Marheim, datert 26.06.2021.

Det vert vist til filsvaret i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

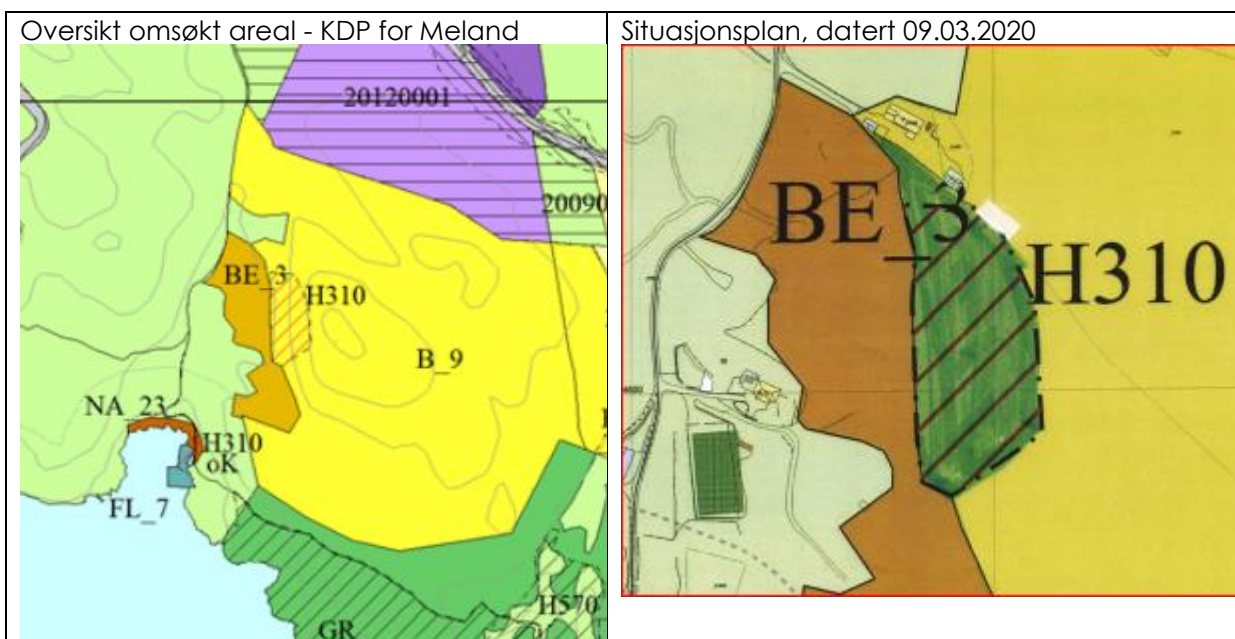
Det følger av forvaltningslova (fvl) § 28 første ledd at «enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken til det forvaltningsorgan (klageinstansen) som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket (underinstansen).»

I fvl § 33 andre ledd står det at «Underinstansen skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. Dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal underinstansen avvise saken, jfr. dog § 31.»

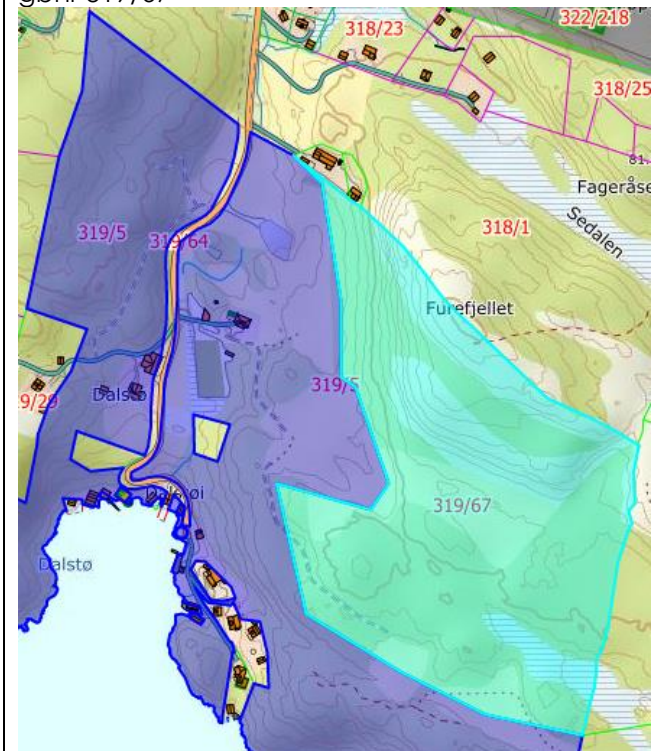
Etter fvl. § 28 første ledd er det ein part eller annan med rettsleg klageinteresse som har klagerett. Part er ein som vedtaket rettar seg mot eller direkte gjeld, jf. fvl § 2 1.ledd bokstav e. Rettsleg klageinteresse rettar seg til dei som har ein interesse i å få realitetshandsama klagen rettsleg sett.

For det første har klagar påberopt seg manglande varsling av søknaden av frådelinga i kraft av å vere nabo. Det første spørsmålet er om klagar er part i saka eller om han har rettsleg klageinteresse.

Klagar er grunneigar av gbnr 319/5 og nabo til gbnr 319/67. Grunneigedomane deler felles grenselinje. Terje Marheim er part i saka som nabo.



Oversikt i basiskart – omsøkt areal, gbnr 319/5 og gbnr 319/67



Klagar, som nabo og part, har påberopt seg manglende nabovarsling av søknaden av frådellinga. Det er krav til nabovarsling av gbnr 319/5 ved søknad om frådellinga frå gbnr 319/67.

Nabovarsel i samband med søknaden er sendt ut digitalt via fellestjenester bygg/ Altinn den 01.02.2021.

Eier/fester av naboeiendom: TERJE MARHEIM

Adresse:

Dalstøvegen 86, 5918 Frekhaug

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 01.02.2021 14.55.17

Gårdsnr.:
319

Bruksnr.:
5

Festenr.:
0

Seksjonsnr.:
0

Det er dokumentert at klagar er varsla gjennom Altinn ved søknaden om løyve til oppretting av ny grunneigedom. Klagar er varsla samtidig med øvrige naboar. Når klagar ikkje har Digipost, så vert nabovarselet sendt i posten på papir slik det går fram av Altinn sine nettsider.

Informasjon frå Altinn, pr. 05.11.2021

Nabovarsel

Fra [Kommunene](#)

Send nabovarselet digitalt

Hvis du planlegger å bygge noe, kan du varsle naboer og gjenboere digitalt gjennom Altinn. Naboer som er reservert mot digital kommunikasjon, får nabovarselet i posten. Se hvilke løsninger som tilbyr digitale nabovarsel [her](#).

Klagar har dermed mottatt nabovarsling på korrekt måte. Kommunen legg til grunn at sjølv om klagar ikkje har Digipost, så følgjer det av det digitale systemet til Altinn at han mottar nabovarselet i papirform. Om det har skjedd en feil i postforsendinga frå Altinn eller omstende som har gjort at klagar ikkje har mottatt nabovarselet i papirform, er ikkje påberopt eller dokumentert overfor kommunen. Kommunen må i alle høve, ta utgangspunkt i den nabovarslinga som er gjort gjennom Altinn.

Klagar er etter dette gitt moglegheit til å uttale seg i saka som nabo ved søknaden. Klagar er nabovarsla om frådellinga på lik linje med dei andre naboane den 01.02.202 og nabovarslinga er gjennomført på korrekt måte, jf. pbl. §21.3.

Når nabovarslinga er utført etter lovens regler og på korrekt måte, så er klagars rettar som nabo og moglegheit til å kome med uttale ivaretatt. Ein realitetshandsaming av klagen vil ikkje endre på vurderinga om klagar er nabovarsla då dokumentasjonen syner at det prosessuelle vilkåret om nabovarsling er oppfylt. Klagar har ikkje påberopt seg noko anna grunnlag for å klage som nabo enn at det manglar nabovarsling i saka.

Sjølv om klagar er part i saka som nabo, så har han ikkje rettsleg klageinteresse i saka som nabo då han er varsla på korrekt måte ved søknaden om frådellinga, fvl. § 28 første ledd.

Da klagar ikkje har kome med merknadar til nabovarselet, så har han ikkje krav på varsling i tilknytning til vedtaket i saka. Klagar har ved sin passivitet ved nabovarslinga gjeve tilbakemelding om at hans interesser ikkje vert råka. Klagar skal difor ikkje oversendast kopi av vedtaket. Det ligg ikkje føre feil ved utsendinga av vedtaket frå kommunen og dei prosessuelle vilkåra ved utsending av vedtaket er ivaretatt.

Klagar har for det andre påberopt seg at det ikkje ligg føre samtykkje frå ham som grunneigar slik at vedtaket om dispensasjon og oppretting av ny grunneigedom er ugyldig. Klagar vil ha ein ny søknad tilsendt i papirform.

Spørsmålet er om klagar har rettsleg klageinteresse med sin påstand om at han er grunneigar av det omsøkte arealet slik at søknaden forutsett hans samtykkje. Kommunen forstår klagar slik at han meiner å ha råderett over det omsøkte arealet.

I vår sak er det komet inn ein søknad om deling av eigedomen – gbnr 319/67. I skjemaet for oppretting av ny grunneigedom, kan ein skrive på kven som er den tiltenkte kjøperen av den eiendommen ein søker å frådele. Delingsøknaden vert handsama og det gis frådelingsløyve eller ikkje.

Når delingsøknaden skal handsamast, så er spørsmålet om kjøperen har rettsleg klageinteresse. Informasjon om kjøpar på frådelingsskjemaet er valfritt. Ein er ikkje pliktig å føre opp kven som er kjøpar og det kan endre seg undervegs. Kjøpar får her eit tilbod om å kjøpe ein eigedom med dei grenser og til den pris som seljar tilbyr. Kjøper plikter ikkje å kjøpe.

Så lenge kjøper ikkje har kjøpt arealet, så har ikkje kjøper rettsleg interesse og frådelingsvedtaket berører ikkje kjøper sine etablerte rettar og plikter. Det er meir kjøpars potensielle rettigheter og plikter som blir berørt. Kjøper har da ikkje rettsleg klageinteresse.

Dette kan vere annleis i dei tilfelle, kor det på tidspunkt for søknad/klage dokumenterast ved kjøpekontrakt, grunnbok, andre offentlege register, dommar, avtaler eller lignande, jf. Ot. Prp. nr.45 (2007-2008) side 100 til pbl. §21-6. Kommunen har da en undersøkelsesplikt ift. den dokumentasjon som er tilgjengeleg ved søknad/klage slik det også framgår av SOMB 2011/1013. Dette betyr at kjøper kan ha rettsleg klageinteresse avhengig om kjøper kan

dokumentere sine etablerte rettigheter og plikter ved søknad/klage. Kommunen vil likeins ha ein avgrensa undersøkelsesplikt i høve tilsendt dokumentasjon.

I vår sak er klagar, i henhold til grunnboka, ikkje grunneigar av gbnr 319/67. Grunneigar av gbnr 319/67 er HMS Holding AS. Det er ikkje dokumentert overfor kommunen at klagar er grunneigar eller har råderett over det omsøkte arealet i form av kjøpskontrakt, grunnboka eller andre offentlege register, dommar, avtaler eller lignande som kan gje grunnlag for kommunen å vurdere til dei reelle eigartilhøva på staden.

Det er i saka ikkje dokumentert nokon form for råderett over det omsøkte arealet ved noverande klage. Kommune presiserer at vår undersøkelsesplikt i så henseende er avgrensa og at vi ikkje skal avgjere privatrettslege tilhøve. Avgjerd av privatrettslege tilhøve høyrer til under domstolane, jf. pbl. §21-6.

Om det i vår sak ligg føre ein privatrettsleg konflikt mellom søkjar, HMS Holding, og kjøpar/klagar, Terje Marheim om det omsøkte arealet, så er dette ein privatrettsleg konflikt som kommunen ikkje skal ta stilling til, jf. pbl. §21-6.

Klagar har ikkje rettsleg klageinteresse i saka då han ikkje har dokumentert at han er grunneigar av arealet eller lagt fram anna dokumentasjon som fremjar hans syn om at han har råderett over det omsøkte arealet, fvl. § 28 første ledd.

Vilkåra for å handsame klagen ligg ikkje føre og kommunen skal avvise saken, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 33.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klagerett

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl) § 2 3.ledd. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjævast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Førespurnad om dokumentasjon ved klage på avvist vedtak

Ved eventuell klage på avvist vedtak, så vil kommunen oppfordre klagar til å leggje ved dokumentasjon på at han er grunneigar eller har råderett over det omsøkte arealet. Slik dokumentasjon kan vere kjøpskontrakt, grunnbok, andre offentlege register, dommar, avtaler eller lignande. Dette vert ein konkret vurdering i saka, der kommunen vil ha ein avgrensa undersøkelsesplikt om klagar kan dokumenterte at han er grunneigar eller har råderett over det omsøkte arealet. Dersom klagar kan leggje fram slik dokumentasjon, så må kommunen ta dette i betraktning ved handsaming av klage på avvist vedtak.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Miljø og tilsyn

Eirik Berntsen

Tone Furustøl

Avdelingsleiar

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Ingen kommentar til klage - gbnr 319/67 Sagstad nedre

Klage på sak - gbnr 319/67 Sagstad

Klage saksnr 211926

Dokumentasjon ikkebruker digipost

Dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 319/67 Sagstad nedre

Situasjonskart

Endre søknad til gjelde boligformål i samsvar med gjeldende KPA

Supplering av søknad med etterspurt dokumentasjon og dispensasjonssøknad

geolog

SAK 211926 - Supplering av søknad med etterspurt dokumentasjon og dispensasjonssøknad

Søknad om oppretting av grunneigedom - gbnr 319/67 Sagstad nedre

Nabovarsel

Situasjonskart

Kopi til:

Hms Holding AS

Terje Marheim

Forskjønnelsen 7

Dalstøvegen 86

5022

5918

BERGEN

FREKHAUG

Mottakarar:

Hms Holding AS

Terje Marheim

Forskjønnelsen 7

Dalstøvegen 86

5022

5918

BERGEN

FREKHAUG