



Fylkesmannen i Vestland  
Att. Jorunn Fosse Fidjestøl  
fmvlpost@fylkesmannen.no

Sendes kun per e-post.

Vår referanse:  
1114308501/1725405

Ansvarlig advokat:  
Olav Pedersen

Dato:  
17. oktober 2019

## **SAK 2019/8025 - SUPPLEMENT TIL OMGJØRINGSBEGJÆRING**

### **1 Innledning**

Jeg viser til vedtak datert 15.08.2019 der Fylkesmannen stadfester Lindås kommunes vedtak 13.05.2019 om avvisning av klage på vedtak om ferdigattest for parkeringsareal, samt næringsseksjonering av parkeringsareal.

Lindås kommune avviste klagen fordi en anså klagene for å komme inn etter fristen. Kommunen fant heller ikke grunnlag for å gi oppreisning for overskredet klagefrist.

På vegne av klager, Nils Kvalvågnes, gjøres det gjeldende at klagene på vedtak om ferdigattest og næringsseksjonering er rettidig fremsatt, jf. fvl. § 29 (se nærmere pkt. 2.1).

Det anføres videre at klager ikke kan lastes for å ha oversett klagefristen på seksjoneringsvedtaket, og at det uansett foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å få prøvd klagen, jf. fvl. § 31 (se nærmere pkt. 2.2).

### **2 Det er ikke grunnlag for å avvise klagene**

#### **2.1 Klagen på ferdigattest**

I Lindås kommunes avvisningsvedtak og Fylkesmannens stadfestingsvedtak, legges det til grunn at Kvalvågnes klaget 20.02.2019. Dette er feil og avvisningen beror derfor på uriktig faktisk grunnlag.

Ferdigattesten ble utstedt 09.01.2019. Klagefristen er tre uker etter at parten fikk underretning om vedtaket, jf. fvl. § 29.

Samme dag som ferdigattesten ble utstedt, sendte Kvalvågnes e-post til kommunen der han skrev at ferdigattest ikke bør skrives ut før parkeringskravet i rammetillatelsen er sikret. Kvalvågnes sendte deretter en ny e-post 30.01.2019 til kommunen der han redegjorde for hvorfor bestemmelsene om parkering i rammetillatelsen er brutt. E-postene følger vedlagt.



I brev 14.02.2019 fra Lindås kommune til Nils Kvalvågnes, skriver kommunen at den har mottatt dokumentasjon på at prosjektet er utført i samsvar med rammetillatelse, og at det er gitt ferdigattest. Kommunen «*kan difor ikkje forfølgje denne saka, da dette vert vurdert som ei privatrettsleg tvist mellom utbygger og eigarar av bygget*». Brevet er vedlagt.

Dette brevet ble deretter fulgt opp av Kvalvågnes med et brev kalt «klage» adressert til Fylkesmannen den 20.02.2019 da kommunen ikke tok klagen til følge.

Med bakgrunn i de e-postene Kvalvågnes har sendt kommunen før den 20.02.2019, og kommunens tilbakemelding på hans henvendelser den 14.02.2019, må han anses for å ha klaget innen fristen på tre uker. Selv om e-postene ikke er kalt «klage» må innholdet i dem forstås som en klage da det går frem at meningen er å fremsette en formell klage på vedtaket.

Dersom kommunen ikke vurderte e-postene av 09.01.2019 og 30.01.2019 som klager, måtte kommunen gi nødvendig veiledning slik at Kvalvågnes kunne ivareta sine interesser, jf. fvl. § 11.

Klagen på ferdigattest kan derfor ikke avvises som for sent fremsatt. Kommunens vedtak 13.05.2019 må derfor oppheves og sendes tilbake for ny vurdering.

## **2.2 Klagen på seksjoneringsvedtaket**

Seksjoneringsvedtaket ble fattet den 05.06.2018. Vår part fikk først underretning om vedtaket i januar 2019, og påklaget det deretter, jf. e-postene referert til i pkt. 2.1.

For den som ikke har mottatt underretning om vedtaket, løper klagefristen fra det tidspunkt har «*har fått eller burde ha skaffet sig kjennskap*» til vedtaket, jf. fvl. § 36 andre ledd første punktum.

Fylkesmannen legger imidlertid til grunn at seksjoneringsvedtaket går ut på å «*tilstå noen en rettighet*» slik at klagefristen uansett er utløpt når det er gått 3 måneder fra det tidspunkt vedtaket ble truffet, jf. § 36 andre ledd andre punktum.

Det er derfor vurdert om det er grunnlag for oppreisning av klagefristen etter forvaltningsloven § 31.

Det anføres at klager «*ikke kan lastes for å ha oversittet fristen*», jf. fvl. § 31 første ledd bokstav a.

Da seksjoneringsvedtaket ble fattet, hadde Kvalvågnes kjøpt leilighet i bygget, men den var ikke klar til overtakelse før i desember 2018. Han fikk ikke tilsendt vedtaket fra kommunen, slik at han ikke ble underrettet om dette eller klagerett og -frist. Som det fremgår av seksjoneringsvedtaket, er det kun sendt Advokatfirmaet Vikse AS.

Det var under overtakelsesforretningen han fikk opplyst at det ikke var noen gjesteparkeringsplasser i kjelleren. Kvalvågnes sendte derfor inn klage til kommunen i e-post både 09.01.2019 og 30.01.2019, jf. pkt. 2.1.

Kvalvågnes hadde derfor ikke foranledning til å undersøke seksjoneringen nærmere før han ble gjort oppmerksom på forholdet i desember 2018. Han har etter dette reagert så raskt som mulig

og påpekt forholdet overfor kommunen ved flere anledninger i de ovennevnte e-postene. Innholdsmessig er det klart at disse e-postene må forstås som klage på seksjoneringsvedtaket.

Det foreligger videre «*særlige grunner*» som gjør det «*rimelig at klagen blir prøvd*», jf. fvl. § 31 første ledd bokstav b.

En er uenig i at saken ikke er av en slik art at den har særskilt stor betydning for klager.

I Fylkesmannens stadfestingsvedtak står det at spørsmålene som reises i klagen, «*ikkje gjeld rettsanvendning som vil få betydning for resultatet i seksjoneringssaka, sidan tal parkeringsplassar tilgjengelege for bebuarane er i tråd med plan og rammeløyve*».

Seksjoneringsvedtaket er fattet etter eierseksjonsloven 1997 («*esl. 1997*»), ikke 2017-loven. Av *esl. 1997 § 6* følger det at dersom parkeringsanlegget etter «*bestemmelser, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven*» er «*fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov*», skal parkeringsanlegget være fellesareal.

Utgangspunktet er at eieren bestemmer hvilke deler av eiendommen som skal være fellesarealer, så lenge seksjoneringen ikke tilsidesetter «*bestemmelser om arealbruk som er fastsatt ved lovbestemmelse eller gjennom vedtak i medhold av plan- og bygningsloven*», jf. Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 28.

I denne saken er spørsmålet om plangrunnlaget i saken fastsetter at parkeringsanlegget skal «*tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov*», jf. *esl. § 1997 § 6* andre ledd tredje setning.

I plan 200203 § 4 er det gitt bestemmelser om parkering i felt BBB (gbnr. 188/757). Av § 4.1 andre ledd fremgår det at «*kvar bustad skal tilretteleggast med biloppstillingsplassar og gjesteparkering i samsvar med Lindås kommune sine vedteketer*».

Videre følger det av tredje ledd at det i felt BBB skal etableres maks. 1,2 biloppstillingsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA. Ifm. søknad om rammetillatelse til oppføring av leilighetsbygget, ble det avklart med kommunen at dette var et absolutt krav, slik at det i dette prosjektet var krav om totalt 49 parkeringsplasser.

Når det i andre ledd står at hver «*bustad*» skal tilrettelegges med biloppstillingsplass og gjesteparkering, må dette forstås å innebære at parkeringskravet til felt BBB er ment å tjene beboernes felles behov, herunder også for gjesteparkering.

Fylkesmannen vektlegger videre at en endring av seksjoneringsvedtaket vil være til ulempe for tiltakshaver, og at dette skal vektlegges, jf. fvl. § 31 andre ledd.

Dette er en uenig i. Så lenge det er fastsatt at garasjeanlegget i reguleringsplan er fastsatt å skulle tjene beboernes felles behov for egen- og gjesteparkering, og utbygger har seksjonert i strid med dette for å fritt kunne disponere over de gjenværende plassene, har utbygger ingen berettiget forventning om å få innvilget næringsseksjoneringen av garasjen. Det kan derfor ikke sies å påføre utbygger noen ulempe ved at klagen tas til behandling.



Etter en samlet vurdering, må vilkårene for oppreisning av klagefristen anses oppfylt, jf. fvl. § 31. Klagene av 09.01.2019, 30.01.2019 og 20.02.2019 skal derfor ikke avvises, men tas under behandling.

### **3 Avslutning**

Som redegjort for, er det på det rene at klagen på ferdigattesten utstedt 09.01.2019 er rettidig fremsatt, jf. fvl. § 29. Videre er vilkårene for oppreisning av klagefristen på seksjoneringsvedtaket oppfylt, jf. fvl. § 31.

Vilkårene for å ta klagene under behandling er derfor oppfylt, og klagene skulle derfor ikke vært avvist, jf. fvl. § 34.

Med vennlig hilsen  
Harris Advokatfirma AS

Camilla Heggø Olsen  
Advokatfullmektig  
cho@harris.no  
926 96 897