

Aage Vagleik Nyhammer  
Kubbaleitet 18  
591 ISDALSTØ

Isdalstø 26.10.2023

Alver kommune  
Byggesaksavdelinga

## **KLAGE PÅ AVVISNINGSVEDTAK I SAK 22/2069 OM ETABLERING AV 4 ALTANER /BALKONGER PÅ GBNR 137/259 og 826 I ALVER KOMMUNE.**

### **Klagen sendes Statsforvalteren i Vestland**

Alver kommune begrunner vedtaket i privatrettslig karakter om at undertegnede ikke har de nødvendige privatretslige rettingetene søknaden forutsetter ref Pbl §21-6. Dette tilbakevises.

### **Forøp om sakesgangen:**

1. 15.11.2022 – Innsendt søknad om 4 altaner
2. 02.12.2022 – Uttale fra Reigstad bygg og Eigedom AS der teksten fra avtalen fra 19.09.2018 er poengtert: «Ved byggetiltak på omtala områder ut over normal opprusting til gangføremål eller anna slikt tiltak på dette arealet, skal det ligge føre skriftleg samtykke frå eigarar av gbnr 137/800 (BKS1) og gbnr 137/798 (FF)»
3. 12.01.2023 – Kommentarskriv fra undertegnede
4. 11.04.2023 – Vedtak fra Alver kommune med godkjenning av 4 altaner. Altan #1 – 3 ble godkjent med en meter dybde og uten søyler til gangarealet. Altan #4 godkjent med endring og uten understøttende syler til gangarealet. På side 19-20 i vedtaket begrunner saksbehandler det privatretslige at avtalen åpenbart ikke kan hindre kommunen å realitetsbehandle saken.
5. 03.05.2023 – Klage fra Reigstad Bygg og Eigedom AS. Intet nytt relevant for inneværende klage.
6. 20.06.2023 – Kommentarskriv fra undertegnede
7. 20.09.2023 – Innstilling fra Kommunedirektøren i Alver med endringsforslag og godkjenning av alle de 4 altanene med en meter dybde og uten søyler.
8. 20.09.2023 – Synfaring med utval for areal, plan, og miljø. Partene får lagt frem sitt syn på saken. Etter dette blir tydeligvis Kommunedirektøren svært opptatt av nevnte tekst som har lagt i sakspapirene i hele 10 måneder uten å ha fått dette med seg. Saken blir så trekt av kommunedirektøren for politisk realitetsbehandling.
9. 21.09.2023 – Dagen etter trekking av sak for behandling prøver jeg å finne ut hva som skjer. Det viser seg som helt klart at kommunedirektøren på direkten vil avvise saken. Jeg ber om å få tid på meg til å kommentere. Jeg får muntlig noen dager på meg.
10. 09.10.2023 – Oppheving av vedtak med avvisning med bakgrunn i privatretslige forhold.

## Litt om forløp for avtalen og avtaleteksten:

Jeg har siden Reigstad Bygg og Eigedom AS (heretter RBE) overtok eiendommen gbnr 137/28 i 2014, vært i dialog med de angående utarbeiding av reguleringsplanen for Alverneset for å få integrert min eiendom gbnr 137/259 med deres infrastruktur som tilkomst, parkering, vann, avløp, fiber, uteoppholdsarealer mm.

Under utarbeiding av Alverneset reguleringsplan, som ble vedtatt i 2016, er det tatt høyde for integrering av all infrastruktur. I tillegg er det også tatt høyde for at jeg skulle kjøpe 2 meter rundt bygget mitt, nærmere beskrevet som BKS2 i reguleringsplanen. Planformålet er ikke til hinder for å bygge på arealet.

Avtalen av 19.09.2018 innebar da at jeg måtte ha underskrift fra eiere av gbnr 137/800 og 137/798 før jeg kunne bygge noe PÅ grunnarealet (gangveien). Nå har flertallet av eierne av gbnr 137/800 godkjent tiltaket MED søyler, men eier av gbnr 137/798 (RBE) ikke har godkjent søyler under altan. Dette har jeg akseptert.

## Min tolkning av avtaleteksten:

Oppdeling av omtvistet setning del for del;

Første del av setning:

«Ved byggetiltak på omtala områder ut over normal opprusting til gangføremål...»

Denne del av setningen sier seg selv. Den gjelder KUN grunnarealet – nærmere bestemt og avtalefestet til selve gangarealet på BKS2. Ordene «ut over normal opprusting til gangføremål» må vitterlig bekrefte at dette er gangarealet.

Så neste del av setningen:

«...eller anna slikt tiltak på dette arealet...»

Denne delen peker på det samme arealet som første del av setningen, altså grunnarealet med gangrett.

At det KUN er brukt preposisjonen PÅ må henvise til grunnarealet der gangretten ligger og intet annet. På hvilken måte kan denne teksten gjelde volum over normal høyde for et gangareal? Hvem har retten til luftrommet over et gangareal, for eksempel 4 – 10 meter over gangarealet? Hva er nødvendig høyde på et gangareal? I alle fall i dette tilfellet blir den laveste altanen ca 3,5 – 4 meter over gangarealet. Den høyeste ca 10 meter over gangarealet.

Det er RBE som må ha det fulle ansvaret for at avtaletekstens innhold ikke dekker det de hevder. Det er og RBE som er den profesjonelle part i saken, og det kommer ikke frem av tekstens innhold om at dette også skal gjelde «OVER» eller «UT OVER» gangarealet og som ikke vil hindre normal bruk av et gangareal (normalt over ca 2 meter høyde). Dette til tross for at de helt klart kjente til mine planer om altaner/balkonger i gavlveggen. Tegningene ble utarbeidet av arkitekt i 2017 og ligger til grunn for både brannprosjektering og for nærværende søknad.

Men kommunedirektørens tolking går altså langt utover dette og at jeg, nærmest uansett hva jeg skal gjøre av rehabilitering og/eller mindre byggearbeider må ha naboenes samtykke og underskrift. Dette vil jeg bestride på det sterkeste.

## Litt juridisk:

**Sivilombudets redegjørelse for behandling av saker med privatrettslige forhold, årsmelding 2005 side 30 – 33:**

### **9. Privatrettslige forholds betydning for plan- og bygningsmyndighetenes behandling av søknader**

Side 32-33:

«(3) Dersom det etter undersøkelsene fortsatt fremstår som uklart om tiltakshaver har det nødvendige privatrettslige grunnlaget, må avvisningsspørsmålet avgjøres ut fra en konkret sannsynlighetsvurdering. I mangel av andre holdepunkter, bør spørsmålet avgjøres på grunnlag av alminnelige privatrettslige utgangspunkter:

– Når det gjelder tiltak på egen eiendom, er det klare privatrettslige utgangspunktet at eieren har full råderett. Det er den som hevder at det foreligger begrensninger i eierens adgang til å disponere over eiendommen som må sannsynliggjøre dette. Dette utgangspunktet bør ha betydning for plan- og bygningsmyndighetenes vurdering av avvisningsspørsmålet. Dersom plan- og bygningsmyndighetene gjennom sine undersøkelser ikke har lyktes med å bringe klarhet i det privatrettslige spørsmålet, bør søknaden tas under behandling, med mindre det foreligger konkrete holdepunkter for noe annet. I slike tilfeller følger det av det privatrettslige utgangspunktet at det er den utenforstående tredjeparten som må sannsynliggjøre sin påstand – for eksempel at tiltaket vil være i strid med en servitutt. Så lenge dette ikke er sannsynliggjort, bør utgangspunktet om eiers fulle råderett legges til grunn.»

I ettertid (se nedenfor Prop. 99L) er kravet for å avvise en sak til behandling skjerpet og hevet fra «klart» til «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

### **Det kongelige kommunal og moderniseringsdepartementet Prop. 99 L (2013-2014)**

Side 102 – 103: - sitat

Til § 21-6 Privatrettslige forhold

Det er foreslått enkelte endringer i bestemmelsens andre punktum. Etter bestemmelsen har bygningsmyndighetene plikt til å avvise en søknad dersom det fremstår som åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Ved å erstatte begrepet «klart» med «åpenbart» er terskelen for å kunne avvise en søknad hevet, og er ment å tydeliggjøre at bygningsmyndighetene ikke skal bruke ressurser på å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål.

.....

Hvis det etter en begrenset undersøkelse fortsatt foreligger uklarheter med hensyn til om tiltakshaver har de nødvendige privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter, skal saken tas under realitetsbehandling. Dette fordi klarhet ikke er tilstrekkelig for å kunne avvise søknaden etter plan- og bygningsloven § 21-6, jf. vilkåret «åpenbart». Når det gjelder forståelsen av bestemmelsen for øvrig vises det til det som fremgår under punktet om gjeldende rett i kapittel 14.1.2.

Kommentar:

I nærværende sak er det privatrettslige her uklart og kommunedirektøren kan ikke omgjøre et vedtak og endre på en innstilling som allerede er skrevet til politisk behandling. Det er ikke kommet ny informasjon i saken før avvisning.

### **Sivilombudets uttalelser vedr avvisningsvedtak:**

Sivilombudet (tidligere Sivilombudsmannen) har en rekke ganger gått inn i tilsvarende saker og korrigerer Statsforvalter (tidligere Fylkesmann) og kommuner. Jeg vil her nevne et par saker som kan ha relevans for nærværende sak.

**SOM-2012-2545**

**SOM-2007-2187**

Det er en lang rekke avgjørelser Sivilombudet har gjort på dette tema og bedt Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) om å omgjøre vedtak om avvisning.

### **Påstand:**

1. Klage tas til følge og at vedtak av 11.04.2023 er gyldig.
2. Søknad tas opp igjen til videre behandling i Alver kommune

Mvh

Aage Vagleik Nyhammer  
(sign)