

ADVOKAT
EDMUND A. BOLSTAD
M.N.A.

Advokatfirma Harris
Postboks 4115 Sandviken
5835 Bergen

Att: Susanne Nyborg Bjelland

snb@harris.no

Bergen 27.05.2021

Sak: Hodneland – gnr. 40 bnr. 2 i Alver - merknader til nabovarsel

Eg viser til ditt brev av 18. mai 2021, med merknader til nabovarsel frå Jorunn S. Hodneland.

Argumentasjonen vedkomande manglande tiltaksrett er tidlegare framført av advokat Børje I. Hoff i prosesskrivet av 05.05.2021 i sak 20-140161 REN-JBER for Nord- og Midhordland jordskifterett, og vart imøtegått i mitt prosesskriv av 30.04.2021.

Vegrettane i skøytene, og dei seinare avtalane om veg, må sjølvstøtt tolkast opp mot dei krav til byggesakshandsaming som til ei kvar tid fylgjer av jordlov, plan- og bygningslov m.m.

Eigar av gnr. 40 bnr. 2 har sjølvstøtt, som grunneigar, rett til å disponera over sin eigedom så langt dette ikkje kjem i strid med eldre privatrettslege avtalar. Så vel skøytene og vegavtalane etablerer vegrettar, men grunneigaren står likevel nærmast til å stå som tiltakshavar på eigen eigedom for veganlegga. Som tidlegare opplyst, har ingen av dine partar fått den nødvendige fullmakta til å stå for vegbygginga utan grunneigaren sin medverknad i byggesaksprosessen. Han hadde heller ikkje godkjent nokon søknad om vegbygging ved underskrift som tiltakshavar.

Dei to parallelle vegane vart bygd i strid med grunneigar sin føresetnad om ein felles vegtrase på store deler av vegstrekningane, og dette skjedde utan byggesakshandsaming på eit tidspunkt då grunneigaren (Karstein M. Hodneland) av helsemessige årsaker ikkje makta å fylgja opp saka. At desse vegane vart bygd utan byggesakshandsaming er stadfesta ved Alver kommune sitt brev av 27.03.2021, som partane har motteke i jordskiftesaka.

Jordskifteretten si handsaming av vegordninga kan ikkje gjennomførast før dei nødvendige offentlege løyve ligg føre, jf. jordskiftelova § 3-17, først ledd og andre ledd, første punktum:

Jordskifteløysinga skal ikkje vera i strid med bindande offentlege føresegner om arealbruk. Nødvendige offentlege løyve skal liggja føre når jordskifteretten tek avgjerd om den endelege jordskifteløysinga.

I ditt brev av 18.05.2021 argumenterer du for at kommunen, med heimel i pbl. § 21-6, må avvise Jorunn S. Hodneland sin søknad på eit privatrettsleg grunnlag. Frå denne sida legg ein derimot til grunn at det må vera i alle partar si interesse at grunneigaren no søkjer om offentlege løyve for å sikra ei lovleg gjennomføring av avtalane om veg og parkering.

ADVOKAT
EDMUND A. BOLSTAD
M.N.A.

Denne plikta kviler i utgangspunktet på grunneigaren, og særleg må dette gjelda når det gjeldt tiltak som ingen andre namngjevne personar står ansvarleg for.

Realitetsinnhaldet i den delen av jordskiftesaka som gjeld bruksordning/vegordning er nettopp å sikra ei lovleg realisering av avtalen om veg og parkering.

Ved lovendring den 11.05.2021 vart pbl. §21-6 endra for å unngå at søknader om tiltak vert avvist når tiltaket er under handsaming i jordskiftetretten, jf. sitat av den nye ordlyden, 2. og 3. setning:

En søknad skal avvises dersom det framstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Dette gjelder likevel ikke når det er reist sak for jordskifteretten om det privatrettslige forholdet. (mi understreking)

Lovendringa vart sett i kraft same dag, jf. sitat frå del V, 1. punktum, tredje setning:

Endringene i plan- og bygningsloven § 21-6 trer i kraft straks.

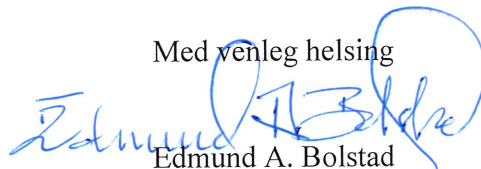
Den arealbruken som Jorunn S. Hodneland no søker om vil ikkje endra arealet, jf. at søknaden gjeld ei endring av det arealet som alt er opparbeidd. Tilrettelegging av parkeringsplassar for nausteigarane vil ikkje ha negativ effekt for ålmenta sin tilgang og bruk av strandsona.

Ein kan frå denne sida ikkje sjå at det er grunnlag for påstanden om at opparbeiding av areal for parkering på ein annan stad på 40/2 vil vera ei betre løysing.

Som tidlegare opplyst i prosesskrivet av 30.04.2021, er det uaktuelt for eigar av 40/2 å bandlegge meir areal til parkering. Dersom det ikkje vert gjeve løyve til å ta deler av opparbeidd veggrunn i bruk til parkering, må jordskifteretten fordela kostnaden med tilbakeføring av dette arealet.

Det fylgjer logisk av argumentasjonen ovanfor at det ikkje er nokon sakleg grunn til å bruka meir ressursar på jordskiftesaka før det er innhenta offentleg godkjenning til dei omsøkte tiltaka.

Med venleg helsing



Edmund A. Bolstad
Advokat

Kopi: Lovdata-skrift av lovendring 11.05.2021



Lov om endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova (endret regelverk for eksisterende byggverk og oppdeling av boenheter til hybler mv.)

Dato	LOV-2021-05-11-37
Departement	Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Ikrafttredelse	Kongen fastset, 11.05.2021
Endrer	
Kunngjort	11.05.2021 kl. 11.00
Journalnr	2021-0651
Korttittel	Endringslov til plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven mv.

- k) vesentlig terrenginngrep
- l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova
- n) hovedombygging.

§ 21-4 andre ledd skal lyde:

Kommunen kan utsette behandlingen av en søknad om tillatelse i inntil 12 uker dersom eieren har fått forhåndsvarsel om ekspropriasjon etter oreigningslova og det omsøkte tiltaket etter kommunens skjønn kan fordyre et eventuelt ekspropriasjonsinngrep. Er det ikke fattet vedtak om ekspropriasjon innen 12 uker, må kommunen behandle søknaden etter tidsfristene som følger av § 21-7.

Nåværende andre til sjuende ledd blir tredje til nytt åttende ledd.

§ 21-6 skal lyde:

§ 21-6. Privatrettslige forhold

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Dette gjelder likevel ikke når det er reist sak for jordskifteretten om det privatrettslige forholdet. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.

Forvaltningsloven kapittel VI om klage og omgjøring gjelder ikke for bygningsmyndighetenes avgjørelser om ikke å ta stilling til privatrettslige forhold.

Ny § 25-4 skal lyde:

§ 25-4. Tilsyn med eksisterende byggverk og arealer

I tillegg til tilsynsplikten etter § 1-4 og § 25-1, kan plan- og bygningsmyndighetene også føre tilsyn med eksisterende byggverk og arealer. Tilsyn etter denne bestemmelsen kan bare føres dersom det

- a) er grunn til å tro at det foreligger bruk eller forhold som er i strid med denne loven, og som kan føre til fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, eller
- b) skal vurderes pålegg etter §§ 31-6, 31-7 og 31-12.

Tilsyn i private hjem krever forhåndsvarsel. Tilsynet skal begrenses til den delen av hjemmet der det foreligger forhold som nevnt i første ledd andre punktum bokstav a, eller som kan bli omfattet av pålegg som nevnt i første ledd andre punktum bokstav b.

Ny § 25-5 skal lyde:

§ 25-5. Eier eller brukers plikter ved tilsyn etter § 25-4

For at plan- og bygningsmyndighetene skal kunne gjennomføre oppgaver etter § 25-4, har eier eller bruker plikt til å gi adgang til arealet eller byggverket og å legge frem tilgjengelig dokumentasjon og nødvendige opplysninger.

§ 29-2 nytt andre punktum skal lyde:

Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

vidare til sentral matrikkelstyresmakt. Skattestyresmakta kan utføre slik rapportering utan hinder av teieplikta etter skatteforvaltningsloven.

III

I lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner gjøres følgende endring:

§ 49 annet ledd bokstav f og ny bokstav g skal lyde:

- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

IV

I lov 20. januar 2012 nr. 7 om endringer i matrikkellova og tinglysingsloven mv. oppheves endringen i matrikkellova § 27 første ledd i del I.

V

1. Loven gjelder fra den tiden Kongen fastsetter. Kongen kan bestemme at de enkelte bestemmelsene skal tre i kraft til ulik tid. Endringene i plan- og bygningsloven § 21-6 trer i kraft straks.
2. Kommuneplanbestemmelser gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-6, slik denne lød frem til denne loven trer i kraft, gjelder inntil de erstattes av nye planbestemmelser, men faller bort senest åtte år etter at denne loven trer i kraft.