



MAZARS LEGAL ADVOKATER AS AVD BERGEN
C. SUNDTS GATE 39
5004 BERGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Marita Helen Lie, 5557 2236

v/ ADVOKAT TORKJELL SOLBØ

Alver kommune – gbnr. 428/75 – Kvalheim nedre. Riving og oppføring av enebolig

Vi viser til oversending av klagesak fra Alver kommune mottatt her den 16.02.2023.

Vedtak

Statsforvalteren i Vestland stadfester vedtaket fra Alver kommune av 15.08.2022, ref. 22/4082-22/57419, om tillatelse til riving av enebolig og oppføring av ny.

Sakens bakgrunn

Julian Kobus Arkitektkontor søkte den 15.05.2022 om riving og oppføring av enebolig på gbnr. 428/75, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2. Det ble i vedtak av 15.08.2022 gitt tillatelse til det omsøkte tiltaket.

Tillatelsen er påklaget av nabo til tiltaket og eier av gbnr. 428/4 - Bresvika Byggefelt AS – tidligere representert av Advokatkontoret Fløien AS, nå v/ advokat Torkjell Solbø hos Mazars Legal Advokater AS. I klagen er det anført at kommunen har gjort saksbehandlingsfeil ved at det ikke er avklart hvilken reguleringsplan som gjelder for eiendommen. Videre er det vist til at kravet til tilknytning til infrastruktur i pbl. kapittel 27 ikke kan anses for å være oppfylt, og at kommunen har gått inn i en pågående konflikt om privatrettslige forhold, jf. pbl. § 21-6.

Utvalg for areal, plan og miljø behandlet klagen i møte den 07.12.2022, under sak 158/22. Klagen ble ikke tatt til følge. Saken er deretter oversendt Statsforvalteren i Vestland for endelig avgjørelse.

Regelverk

Statsforvalteren i Vestland er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Statsforvalteren kan prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyre.



Kommunen skal gi tillatelse til tiltak som ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd. Tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, kan bare tillates dersom det blir gitt dispensasjon fra bestemmelsen tiltaket strider mot, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

Saksbehandling av byggesaker og forholdet til private rettigheter

Plan- og bygningsloven § 21-6 gir regler om hvordan bygningsmyndighetene skal håndtere konflikter om private rettigheter. Hovedregelen er at bygningsmyndighetene ikke skal vurdere privatrettslige forhold ved behandling av søknader etter plan- og bygningsloven jf. pbl. § 21-6 første ledd. Dersom det er åpenbart at tiltakshaver mangler de privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter, skal bygningsmyndighetene imidlertid avvise søknaden, jf. pbl. § 21-6.

I bestemmelsens andre avsnitt er det gjort unntak fra muligheten til å klage på beslutning om at søknaden tas til behandling fordi det ikke er åpenbart at søkeren mangler private rettigheter:

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

Kravet til sikring av infrastruktur i plan- og bygningsloven

Bestemmelsene i pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4 krever at nødvendig infrastruktur som vei, avløp og veiforbindelse skal «være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende».

Det grunnleggende vilkåret er at retten må være «sikret». Dette betyr at kommunen, i motsetning til regelen i § 21-6, må ta stilling til de privatrettslige forholdene. Både eksistensen og omfanget av de påberopte rettighetene må vurderes, og det må være sannsynlig at en domstol ville akseptere rettighetene.

Sikker rett til infrastruktur skal være dokumentert «før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent», altså før kommunen gir rammetillatelse for tiltaket, jf. pbl. §§ 27-2 og 27-4. Plan- og bygningsloven § 27-1 har ingen tilsvarende formulering, men departementet har lagt til grunn at samme tidspunkt gjelder for tilgang til vann.¹

Planstatus

Eiendommen ligger i regulert område innenfor det som i reguleringsplanen for Bressvika er definert som «boligbebyggelse», plan-id 12602001000100.

Statsforvalterens vurdering

Det er klaget innenfor fristen og vilkårene for å behandle klagen er til stede, jf. fvL § 28 flg.

I klagen stilles det spørsmål ved om eiendommen har dokumentert tilknytning til vann og avløp, jf. pbl. § 27-1 og § 27-2.

Det følger av pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4 at nødvendig infrastruktur som vei, avløp og veiforbindelse skal «være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende». Det ligger innenfor kommunens skjønn å vurdere hvorvidt disse rettighetene kan anses for å være «sikret» etter reglene i kapittel 27, men det må være sannsynlig at en domstol ville akseptert rettighetene.

¹ Tolkningssuttalelse 26.06.2018, TUDEP-2018-2389-2.



Alver kommune har vist til dom fra Bergen tingrett som grunnlag for at rettighetene må anses å være sikret, hvor spørsmålet om retten til vann- og avløp på eiendommen tas opp.² I klagebehandlingen vises det også til kjennelse fra Hordaland tingrett som underbygger dette.³ Vi har ingen ytterligere merknader til kommunens vurdering på dette punktet, og kan ikke se at det foreligger forhold som tilsier at VA ikke kan anses for å være «sikret» etter pbl. § 27-1 og § 27-2.

Videre er det i klagen anført at kommunen i strid med pbl. § 21-6 har gått inn i en pågående konflikt om privatrettslige forhold, jf. pbl. § 21-6.

Det følger av pbl. § 21-6 at kommunen ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold, men plikter å avvise søknaden dersom tiltakshaverne «åpenbart» ikke har rett til å gjennomføre tiltaket. Alver kommune har lagt til grunn at tilknytning til VA er å regne som sikret, jf. ovenfor, og har på denne bakgrunn kommet til at det ikke er «åpenbart» at tiltakshaver ikke hadde de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Fra og med lovendring den 11.05.2021 er muligheten til å klage på privatrettslige forhold ved behandlingen av byggesaker etter plan- og bygningsloven innskrenket:

«Forvaltningsloven kapittel VI om klage ... gjelder ikke for bygningsmyndighetenes avgjørelser om ikke å ta stilling til privatrettslige forhold» jf. pbl. § 21-6.

Lovgivers hensikt med å gjøre unntak fra klageretten, er å redusere muligheten for omkamper i forvaltningen om privatrettslige forhold.⁴ Det har sammenheng med formålet bak pbl. § 21-6, som er å sikre effektiv og rask byggesaksbehandling.

I tilfeller der kommunen *har* tatt stilling til det privatrettslige forholdet, og evt. avvist søknaden, vil avvisningen for ordens skyld kunne påklages på vanlig måte, jf. fvl. § 28, jf. § 2 tredje ledd. Det er imidlertid ikke tilfelle her. Slik denne saken står, kan ikke anførselen prøves av Statsforvalteren.

Hva gjelder anførselen som gjelder avklaring av hvilken reguleringsplan som gjelder for eiendommen, finner vi det tilstrekkelig å vise til kommunens vurdering i klagebehandlingens punkt 1.

Oppsummering

Klagen har ikke ført frem. Vi stadfester rammetillatelsen av 15.08.2022, ref. 22/4082-22/57419, om tillatelse til riving av enebolig og oppføring av ny.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Karen Elin Bakke
seniorrådgiver

Marita Helen Lie
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

² Ref. dom avsagt 05.02.2019 i Bergen tingrett, saksnr. 17-200890TVI-BERG/4, side 13 og 14.

³ Se kjennelse frå Hordaland tingrett med saksnr. 21-114131TVITHOD/TVI, datert 18.11.2022.

⁴ Prop. 64 L (2020-2021), s. 56.



Kopi til:

BRESVIKA BYGGEFELT AS
JULIAN KOBUS ARKITEKTKONTOR

c/o Jan Roger Iversen Olsvikåsen 37
Apeltunvegen 40

5183	OLSVIK
5222	NESTTUN