



Jan Nordø
Hoplandssjøen 74
5943 AUSTRHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Hilde Skogli, 5557 2363

Ber om dokumentasjon knyttet til privatrettslige forhold. Varsel om avvisning av søknad. Austrheim kommune, gnr. 152 bnr. 29 Snekkevika

Vi viser til oversendelse av klagesak fra Austrheim kommune, mottatt her den 23.03.2021.

Den 22.10.2020 ga Austrheim kommune dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for gjenoppbygging av nedbrent våningshus på gbnr 152/29.

Vedtaket ble påklaget av familien Arnum, eierne av gbnr 152/11 og av SANDS Advokatfirma DA v/ Lars Selmar Alsaker, på vegne av hjemmelshaver til eiendommen. Kommunen tok ikke klagen til følge, og saken ble den 23.03.2021 oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

I klagen fra SANDS Advokatfirma DA datert 09.11.2020 anføres det at tiltakshaver ikke har de nødvendige privatrettslige rettighetene til å gjennomføre byggetiltaket. Det vises til at dersom man skal føre opp et bygg må man enten selv eie tomten, eller ha et klart avtalerettslig grunnlag som gir tillatelse til å bygge på annen manns grunn. Det anføres at dette mangler i denne saken, og at kommunen derfor skulle avvist søknaden, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-6. Det vises til at tiltakshaver ikke eier byggetomten, og at eier ikke har gitt, eller vil gi, tillatelse til å oppføre et bygg. Det foreligger heller ikke et festeforhold eller øvrig privatrettslig tillatelsesgrunnlag som gir tiltakshaver noen rett til å bygge på annen manns grunn.

Vi viser til klagen i sin helhet, særlig punkt 5.

Privatrettslige forhold – pbl § 21-6

Utgangspunktet er at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandlingen av byggesøknader, jf. pbl § 21-6. Et unntak fra dette er dersom det fremstår som «åpenbart» for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter. Dersom det er tilfelle «skal» søknaden avvises, jf. § 21-6.

Når det gjelder bygging på annen manns grunn, fremgår følgende i Prop. 99 L (2013-2014), kap. 14.1.2.3:



«Dersom det er tale om bygging på annen manns grunn og bygningsmyndighetene har mottatt protest fra grunneier/hjemmelshaver til den aktuelle eiendommen, vil dette utløse en begrenset undersøkelsesplikt for bygningsmyndighetene. Det er den som har innvendinger mot tiltaket, som har bevisbyrden for å sannsynliggjøre at det er klart at tiltakshaver ikke kan bygge på annen manns grunn. Etter plan- og bygningsloven § 21-6 fjerde punktum kan bygningsmyndighetene, i stedet for direkte avvisning, fastsette frist for tiltakshaver for supplering av søknaden med nødvendig informasjon eller dokumentasjon som klargjør de privatrettslige forholdene i byggesaken. Bygningsmyndighetene «skal kun vurdere sannsynligheten av rettighetens eksistens så langt den har betydning for om en tillatelse skal gis eller ikke», jf. særmerknaden til bestemmelsen i Ot.prp.nr.45 (2007–2008) punkt 27.5.

Dersom tiltakshaver fremlegger en avtale, et tinglyst dokument eller lignende som tilsier at tiltakshaver på en eller annen måte kan ha rett til å bygge på annen manns eiendom, er utgangspunktet at søknaden skal tas under realitetsbehandling. Det vil ikke være tilstrekkelig for å kunne avvise at det er uklart om tiltakshaver har de nødvendige privatrettslige rettigheter. Hvis tiltakshaver derimot ikke kan fremlegge dokumentasjon, vil eksempelvis grunneiers/hjemmelhavers protest kunne være tilstrekkelig for at bygningsmyndigheten skal kunne avvise søknaden, jf. formuleringen «eller lignende» i punkt 7.5.4 i Ot.prp.nr.45 (2007–2008).»

Ut fra det som fremgår av sakens dokumenter kan ikke Statsforvalteren se at dere har dokumentert en rett til å gjennomføre et bygg på den aktuelle eiendommen.

På bakgrunn av dette gir vi herved et forhåndsvarsel vi om at vi vurderer å oppheve kommunens vedtak av 22.10.2021, og avvise søknaden, jf. pbl § 21-6.

Vi gir en frist på 14 dager til å underbygge retten deres til å bygge. Ta kontakt dersom det er behov for en lengre frist.

Klagen fra SANDS Advokatfirma DA m/vedlegg følger vedlagt.

Med hilsen

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgiver

Hilde Skogli
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

SANDS ADVOKATFIRMA DA AVD BERGEN	Postboks 1150 - Sentrum	5811	BERGEN
Familien Arnum			
Christel Turid Daae Soltvedt	Straumetoppen 21	5353	STRAUME
Sissel Julie Soltvedt	Røsslynghaugen 4	5350	Brattholmen
Laila Nordø	Kvernevikstemma 18	5114	Tertnes
Austrheim kommune	Kommunehuset	5943	AUSTRHEIM
Even Nordø	Øvre Titlestad 56	5243	Fana