



Adressater etter liste

Saksbehandler, innvalgstelefon

Hilde Skogli, 5557 2363

Austrheim kommune gnr. 152 bnr. 29, Snekkevika - Gjenoppbygging av nedbrent våningshus

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

Vedtak:

Statsforvalteren opphever Austrheim kommune v/ formannskapet sitt vedtak av 22.10.2020, sak 113/20. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for gjenoppbygging av nedbrent våningshus avvises, jf. plan- og bygningsloven § 21-6.

Sakens bakgrunn

Den 22.10.2020, i sak 113/20, ga Austrheim kommune v/ formannskapet Jan Nordø dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for gjenoppbygging av nedbrent våningshus på gbnr. 152/29.

Vedtaket ble påklaget av eierne av gbnr. 152/11, Leny Demarest Arnum, Dagny Arnum, Martha Arnum, Anita Arnum, Drew Arnum m.fl. (heretter kalt Familien Arnum), ved brev datert 27.11.2020.

Kommunen tok stilling til klagesaken den 15.10.2021, men fant ikke grunnlag for å endre vedtaket. Saken ble deretter oversendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Den 18.01.2021 mottok Statsforvalteren klage på kommunens vedtak fra hjemmelshaver til eiendommen gbnr. 152/29, Turid Daae Soltvedt, v/ advokat Lars Selmar Alsaker. Klagen er datert 09.11.2020, men det fremgår at den ved en feil ikke ble ekspedert til kommunen. Klagegrunnene knytter seg til en rekke forhold, herunder hvorvidt tiltakshaveren har de nødvendige privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter, jf. plan- og bygningsloven § 21-6. Vi viser til klagen i sin helhet.

Statsforvalteren sendte saken i retur til kommunen den 28.01.2021 og ba om at kommunen tar stilling til klagen fra Soltvedt i første instans. Den 04.02.2021 avviste kommunen klagen grunnet oversittelse av klagefristen, jf. forvaltningsloven (fvl) § 29. Avvisningsvedtaket ble påklaget av Soltvedt, men klagen ble ikke tatt til følge av kommunen. Saken ble deretter sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



Familien Arnum har i e-post av 26.02.2021 sluttet seg til klagegrunnene fra Soltvedt.

Den 20.05.2021 sendte Statsforvalteren brev til tiltakshaver Jan Nordø. I brevet ble det bedt om dokumentasjon knyttet til privatrettslige rettigheter på eiendommen. Det ble samtidig gitt varsel om at Statsforvalteren vurderer å oppheve kommunens vedtak av 22.10.2020, og avvise søknaden, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-6.

Den 09.06.2021 mottok vi brev fra tiltakshaver Jan Nordø v/ advokat Egil Horstad. I brevet fastholdes og grunngis at det er tilstrekkelig grunnlag for å konstatere de privatrettslige rettighetsforholdene som søknaden krever, jf. pbl § 21-6. Vi viser til brevet i sin helhet. Brevet er forelagt hjemmelshaver til orientering, jf. fvl. § 17 tredje ledd. Soltvedt har kommentert brevet i e-post av 15.06.2021.

Når det gjelder sakens bakgrunn for øvrig, viser vi til sakens dokumenter. Vi forutsetter at partene er kjent med disse. Statsforvalteren finner saken tilstrekkelig opplyst, jf. fvl § 33 siste ledd.

Regelverk

Forvaltningsloven gjelder for Statsforvalterens saksbehandling, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 første ledd. Statsforvalteren har kompetanse til å prøve alle sider av saken, herunder også nye omstendigheter, jf. fvl § 34.

Av plan- og bygningsloven § 21-6 fremgår det at:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart at for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises.»

Statsforvalterens vurdering

Oversittet klagefrist. Frisoppreisning

Klagen fra Soltvedt ble avvist av kommunen den 04.02.2021 grunnet oversittelse av klagefristen, jf. forvaltningsloven (fvl) § 29.

Det er ikke tvil om at klagefristen var oversittet i dette tilfellet, jf. fvl § 29. Vi har likevel klagen fra familien Arnum til behandling her, og disse partene har sluttet seg til klagegrunnene som fremgår av klagen fra Soltvedt. Videre er vi heller ikke bundet av innholdet i klagen fra familien Arnum, jf. fvl. § 34.

Avvisningsspørsmålet har ikke avgjørende betydning for saken, ettersom det foreligger en rettidig klage med likelydende anførsler. Vi har likevel kommet til at det foreligger særlige omstendigheter som gjør det rimelig at klagen fra Soltvedt blir prøvd. Statsforvalteren viser til at saken har klare preg av en underliggende, privatrettslig tvist, og at grunneieren selv bør gis anledning til å fremme sine synspunkter. Spørsmålet har også betydning for om dispensasjonssøknaden, og en eventuell senere byggesak, i det hele tatt skal behandles av forvaltningen.

Statsforvalteren har uansett foranledning til å ta stilling til klagegrunnene, i og med klagen fra familien Arnum. For Nordø sin rettsstilling er det derfor ikke avgjørende om Soltvedt blir avvist eller ikke, jf. fvl. § 31 andre ledd. For Soltvedt har det derimot stor betydning om fulle partsretter gis. Etter en samlet vurdering har vi derfor kommet til at vilkårene er oppfylt, jf. fvl. § 31 første ledd bokstav b,



og at Soltvedt som grunneier bør gis anledning til å ivareta sine rettigheter. Begge klagene er derfor tatt til behandling her.

Manglende privatrettslige rettigheter

Utgangspunktet er at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandlingen av byggesaker, jf. plan- og bygningsloven § 21-6 første punktum. Dersom det imidlertid fremstår som «åpenbart» at tiltakshaveren ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises, jf. annet punktum.

Det sentrale spørsmålet her er om det er «åpenbart» at tiltakshaveren mangler de privatrettslige rettighetene til å føre opp et bygg på eiendommen gbnr. 152/29, jf. plan- og bygningsloven § 21-6 annet punktum.

Vilkåret «åpenbart» kom inn i loven etter en endring i 2014. Det erstatter det tidligere vilkåret «klart». Formålet med endringen var å heve terskelen for når søknader skal avvises, samt å tydeliggjøre at bygningsmyndighetene ikke skal bruke ressurser på å avklare kompliserte juridiske spørsmål, se Prop. 99 L s. 103. Ved uklarheter om privatrettslige forhold er det partenes egen oppgave å bringe saken inn for de ordinære domstolene for å få avklart sine rettigheter.

I kommunens vurdering er det vist til at tiltakshaveren ikke er hjemmelshaver til grunnen, og at det heller ikke foreligger et formalisert festeforhold med grunneier. Det er likevel klart at tiltakshaveren var eier av det nedbrente huset, siden dette er stadfestet i dom fra lagmannsretten. Disse forholdene er heller ikke omtvistet partene imellom.

Videre mener kommunen at det ikke er åpenbart at det ikke foreligger et de facto festeforhold. Antagelsen om at det *kan* foreligge en slik rett, bygger på det faktum at «Kristianhuset» har stått på stedet siden 1800-tallet og både huset og grunnen har hatt flere eiere. Kommunen peker på at i tilfeller hvor eier av et hus har festerett, vil retten være i behold selv om huset brenner ned. Kommunens vurdering er at det ikke er «åpenbart» at tiltakshaveren ikke har de privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter, jf. § 21-6.

I klage fra Soltvedt v/ advokat Alsaker datert 09.11.2020 anføres det at det er «åpenbart» at tiltakshaveren ikke har de nødvendige privatrettslige rettighetene, jf. § 21-6. Det vises til at tiltakshaveren ikke eier byggetomten, og at eier ikke har gitt tillatelse til å oppføre noe nytt bygg. Det anføres videre at det ikke foreligger et festeforhold, eller øvrig privatrettslig tillatelsesgrunnlag som gir tiltakshaveren noen rett til å bygge på annen manns grunn. Det anføres at kommunens vedtak bygger på uriktig rettsanvendelse og et uriktig faktum når kommunen har basert vedtaket på at det «de facto» foreligger et festeforhold. Vi viser til klagen i sin helhet.

I brevet fra Nordø v/ advokat Horstad anføres det at det var privatrettslig grunnlag for at Kristianhuset skulle stå på eiendommen og at det derved også er privatrettslig grunnlag for å gjenoppføre huset på eiendommen. Det fastholdes at det er tilstrekkelig grunnlag for å konstatere de privatrettslige rettighetsforholdene som søknaden krever, jf. pbl § 21-6. Det trekkes særlig frem at det helt fra bygselretten mellom Monsen-paret og familien Arnum har vært forutsatt at huset skal bli stående på tomten og huset har stått der i over 120 år. Det vil være en tilfeldig fordel for tomteeier dersom tiltakshaverens rett på hus på tomten skal bortfalle ved brann. Vi viser til brevet i sin helhet.

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).»

Det fremgår her at det oppstår en begrenset undersøkelsesplikt for bygningsmyndighetene når grunneieren protesterer. Dersom tiltakshaveren ikke kan fremlegge dokumentasjon, vil grunneiers protest kunne være tilstrekkelig for at bygningsmyndighetene skal kunne avvise søknaden. Statsforvalteren har gjennomgått sakens dokumenter. Vi kan ikke se at tiltakshaveren har en dokumentert en rett til å bygge på eiendommen. Vi ser slik på dette:

Eiendomsforholdene på gbnr. 152/29 er grundig belyst i dom fra Gulating lagmannsrett 23.04.2003 (LG-2001-677). Her fremgår at «Kristianhuset» var en husmannsplass fra omkring 1900, bygslet av ekteparet Kristian og Magdeli Monsen. Bygselbrevet bruker riktignok ordlyden «*bortfestet... ifølge skjøde af 5. mai 1901*», men det fremgår tydelig at bygselretten kun gjaldt i Monsens levetid.

Videre gjaldt bygselsretten på betingelser om realytelser («*12 arbeidsdage... efter anmodning fra vedkommende eier*» etc.), og at Monsen – ved brudd på nevnte betingelser – ville miste retten og måtte fraflytte eiendommen «*uten foregaaende lovmaal og dom*». Disse forholdene gjør det helt klart at det ikke var tale om noen varig rettighet eller fester som kunne arves, men en alminnelig husmannskontrakt som opphørte ved den lengstlevende ektefellens død.

Bruken av huset fortsatte imidlertid etter Monsens død, uten noe klart rettsgrunnlag for dette. Statsforvalteren viser til premissene i LG-2001-667 (s. 6-7). Retten legger her til grunn at brukerne¹ innrettet seg for å holde slektsarvingene borte, bl.a. ved å omtale huset som «realisert» og «til neddriving» i skiftet. Huset ble derimot stående og forble i sameie mellom brukerne, men uten noe klart hjemmelsgrunnlag til grunnen. Denne situasjonen fortsatte inntil den ene familien (Daae) kjøpte grunnen under huset, og fremdeles er hjemmelshaver til tomten, i dag gbnr. 152/29. Det siste er for ordens skyld ikke omtvistet.

Det er heller ikke omtvistet at huset og grunnen har vært på ulike eierhender, helt siden sameiet ble oppløst i 2004, og familien Nordø overtok Daaes ideelle ½ av huset på tvangssalg. Noen ny ordning med Daae om rett til bruk av grunnen på gbnr. 152/29 kom ikke i stand.

¹ Monsens fosterbarn.



Oppsummert anser Statsforvalteren det som helt klart at tiltakshaveren ikke er eier av grunnen. Videre er det klart at grunneieren motsetter seg byggingen, og det foreligger ikke noen avtale eller dokumentert festeforhold mellom disse partene. Det foreligger etter vårt syn heller ingen annen dokumentasjon som tilsier at tiltakshaveren har rett til å bebygge gbnr. 152/29, annet enn den opphørte bygselsretten fra ca. 1900, og ellers de framførte anførslerne om ulovfestede rettsregler og konkludent atferd.

Vår vurdering er at bygningsmyndighetene ikke kan legge anførsler om «de facto» - festerett til grunn for behandlingen, men må forholde seg til opplysningene i grunnboken når ikke andre avtaler eller hjemmelsgrunnlag er påvist. Siden slikt grunnlag ikke foreligger, blir det avgjørende at grunneieren motsetter seg tiltaket, jf. Ot.prp.nr. 99 L (2013-2014) kap. 14.1.2.3, gjengitt ovenfor. Som i hevdstilfellene blir det da opp til tiltakshaveren selv å bringe saken inn for de ordinære domstolene for å få avklart sine rettigheter, dersom de ønsker dette.

Klagen har ført fram.

Oppsummering

Statsforvalteren har kommet til at det er «åpenbart» at tiltakshaveren ikke har de privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter, jf. pbl § 21-6 andre punktum.

På bakgrunn av dette må kommunens vedtak av 22.10.2020, sak 113/20, oppheves. Videre avviser Statsforvalteren søknad av 05.08.2020 om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for gjenoppbygging av nedbrent våningshus på gbnr. 152/29.

Vi minner om retten klagerne har til å få dekning for sine sakskostnader, som har vært nødvendige for å oppnå en endring til sin gunst, jf. fvl. § 36. Eventuelle krav bør være dokumenterte, og må være fremsatt innen tre uker.

Statsforvalterens vedtak på side 1 kan påklages til Kommunal- og moderniseringsdepartementet, jf. fvl. § 28. En eventuell klage skal rettes Statsforvalteren i Vestland, og må være fremsatt senest tre uker etter at dette brevet ble mottatt.

Med hilsen

Gunnar O. Hæreid
fung. statsforvalter

Anne Kristin Kayser Eitungjerde
seksjonsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Laila Nordø
Jan Nordø
ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS
(ref. 501943-601-8896239.3)

Austrheim kommune
Even Nordø
Sissel Julie Soltvedt

Kvernevikstemma 18	5114	Tertnes
Hoplandssjøen 74	5943	AUSTRHEIM
Postboks 2444 Solli	0201	OSLO
Kommunehuset	5943	AUSTRHEIM
Øvre Titlestad 56	5243	Fana
Røsslynghaugen 4	5350	Brattholmen



Mottakerliste:

Familien Arnum

SANDS ADVOKATFIRMA DA AVD BERGEN Postboks 1150 - Sentrum 5811 BERGEN
(ref. 57686.138784 ALSLAR)