

## VURDERING

---

Til: Fedje kommune ved Øyvind Tolleshaug

Fra: Advokat Jon Håkon Hegdahl

Dato: 20.04.2022

**SAK: Vurdering av nabomerknad fra gbnr. 168/112 i forb. med utvidelse av gravplass**

---

### 1. Innledning/oppsummering

Fedje kommune planlegger å utvide eksisterende gravplass ved Bøgardsvika, og har i den forbindelse engasjert ARTEC AS for å håndtere søknadsprosessen. I forbindelse med nabovarsling har det innkommet nabomerknad fra eier av gnr. 168 bnr. 112.

Stiegler Advokatfirma AS er bedt om å foreta en vurdering av innkommet merknad fra eier av gnr. 168 bnr. 112.

Det er vår vurdering av omsøkte tiltak ikke innebærer et brudd på granneloven § 2, og at de ulemper naboeiendommen påføres ligger innenfor det naboen må tåle. Se nærmere om vår konkrete vurdering i punkt 4 og 5.

### 2. Kort om sakens faktiske forhold

#### 2.1. Søknad om rammetillatelse for utvidelse av gravplassen ved Bøgardsvika

Av innsendt søknad fremgår det at Bøgardsvika gravplass skal utvides mot nord med et nytt kistegravfelt, et urnefelt og en minnelund. I søknaden oppgis at tiltaket anses å være i samsvar med gjeldende arealregulering (kommuneplan og detaljreguleringsplan), og at det ikke behov for dispensasjoner.

#### 2.2. Merknad fra eier av gnr. 168 bnr. 112 og 129

Det har blitt gjennomført nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven. I den forbindelse kom det inn en merknad fra Nina Sjøvold på vegne av eierne av gnr. 168 bnr. 112.

I merknaden vises det til granneloven § 2. Det anføres at utvidelsen av gravplassen er urimelig og uturvande til skade. Dette begrunnes med at utvidelsen vil medføre at det bygges en gravplass få meter fra husveggen deres. Det gjøres gjeldende at tiltaket vil medføre at

eiendommens bruksverdi og økonomiske verdi reduseres, da det er få som ønsker å se ned på graver og gravstøtter. Det anføres at utvidelsen vil medføre at den delen av eiendommen som grenser til gravplassen, som oppgis å være plenen/hagen deres, blir ubrukelig.

Videre påpekes det at kommunen de seneste årene har opplevd et økende behov for gravplasser, og at omsøkte utvidelse kun kan anses som en midlertidig løsning ettersom den ikke i tilstrekkelig grad dekker framtidig behov for gravplasser. Kommunen må se på løsninger som ivaretar behovet for gravplasser i et mer langsiktig perspektiv, og det vises til at området vest for Stormarkvegen rundt parkeringsplassen er et bedre alternativ.

For å underbygge at utvidelsen er «urimeleg eller uturvande» til skade og ulempe vises det særlig til granneloven § 2 annet og fjerde ledd.

### 3. Rettslige utgangspunkt

#### 3.1. Forholdet mellom plan- og bygningsloven og granneloven

Granneloven regulerer det privatrettslige forholdet mellom naboeiendommer. Plan- og bygningsloven regulerer på sin side det offentligrettslige forholdet.

Bygningsmyndighetenes oppgave under byggesaksbehandlingen er å avgjøre hvorvidt omsøkte tiltak er i tråd med eller i strid med plan- og bygningslovgivningen. Utgangspunktet er derfor at bygningsmyndighetene ved byggesaksbehandlingen ikke skal vurdere tiltaket opp mot private rettsforhold. Dette medfører at det ligger utenfor bygningsmyndighetenes oppgave å vurdere om tiltaket er i strid med det vernet granneloven gir i naboforhold.<sup>1</sup>

Granneloven gjelder likevel på selvstendig grunnlag. En nabo kan derfor gjøre gjeldende – og noen ganger nå frem med – at et tiltak godkjent etter plan- og bygningsloven likevel er i strid med granneloven. Byggetillatelse etter plan- og bygningsloven ekskluderer med andre ord ikke naboens vern etter granneloven § 2, og et tiltak kan være i strid med granneloven selv om det er oppført i henhold til gjeldende arealregulering og godkjenninger fra bygningsmyndighetene.

#### 3.2. Granneloven § 2

Av granneloven § 2 følger det at:

*«Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom. Inn under ulempe går òg at noko må reknast for farleg.»*

---

<sup>1</sup> Naboens interesser vil imidlertid kunne komme inn som et moment i bygningsmyndighetenes vurdering av om tiltakshaveren skal få innvilget sin søknad. Selv om nabointeressene er relevante i bygningsmyndighetenes avgjørelsesgrunnlag, forfølger plan- og bygningsloven offentlige hensyn.

*I avgjerda om noko er urimeleg eller uturvande, skal det leggjast vekt på kva som er teknisk og økonomisk mogeleg å gjera for å hindra eller avgrensa skaden eller ulempa. Det skal jamvel takast omsyn til naturmangfaldet på staden.*

*I avgjerda om noko er urimeleg, skal det vidare leggjast vekt på om det er venteleg etter tilhøva på staden og om det er verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader.*

*Jamvel om noko er venteleg eller vanleg etter tredje stykket, kan det reknast som urimeleg så langt som det fører til ei monaleg forverring av brukstilhøva som berre eller i særleg grad råkar ein avgrensa krins av personar.*

Bestemmelsen oppstiller et forbud mot det som «urimeleg eller uturvande» er til «skade eller ulempe» på naboeiendommen. Vilkårene er alternative vilkår.

Bestemmelsens annet til tredje ledd gir veiledning for hva som skal vektlegges i vurderingen av om skaden eller ulempen er «uturvande» eller «urimeleg». I bestemmelsens annet ledd oppstilles momenter som er relevante både i vurderingen av hvorvidt skaden(e)/ulempen(e) er «uturvande» eller «urimeleg». I vurderingen av hvorvidt skaden(e)/ulempen(e) er «urimeleg» oppstilles det ytterligere momenter i bestemmelsens tredje ledd.

I bestemmelsens fjerde ledd er det inntatt en «sikkerhetsventil». Selv om noe etter tredje ledd er «venteleg eller vanleg» kan urimelighetskarakteristikken anvendes der det skjer «ei monaleg forverring av brukstilhøva» og dette bare eller i særlig grad rammer «ein avgrensa krins av personar».

Det må foretas en konkret vurdering i det enkelte tilfellet. Ordlyden oppstiller i seg selv en høy terskel for hva nabo må akseptere, og rettspraksis underbygger dette.

#### **4. Vurdering av omsøkte tiltak – graneloven § 2 første ledd**

En forutsetning for at graneloven § 2 skal komme til anvendelse er at forholdene naboen påberoper seg kan karakteriseres som en skade eller ulempe for naboen.

Med vilkåret «skade» siktes det til materielle skader på eiendommen eller skader på personer som oppholder seg på eiendommen. Både fysiske og psykiske skader er omfattet.

Med vilkåret «ulempe» menes negative og uønskede forhold som ikke nødvendigvis materialiserer seg i en konkret skade. Også rent estetiske ulemper, i form av skjemmende byggverk ol., omfattes.

I nabomerknaden anføres det at utvidelsen av gravplassen både er til skade og ulempe på naboeiendommen.

Vår vurdering er at skade-alternativet ikke er relevant i det foreliggende tilfellet, ettersom vi ikke kan se at selve utvidelsen av gravplassen i seg selv påfører naboeiendommen eller menneskene som oppholder seg der en skade.

Vi vurderer det imidlertid slik at forholdene omtalt i nabomerknaden må anses som en ulempe i grannelovens forstand.

Skade- og ulempevilkårene er alternative, og det er av den grunn tilstrekkelig at ett av dem er oppfylt. Det er derfor av underordnet betydning at det i nabomerknaden ikke sondres mellom disse to begrepene, og at de benyttes om hverandre. Det avgjørende for den rettslige vurderingen er at ulempevilkåret i alle tilfeller anses oppfylt.

At det kan påvises en ulempe er en nødvendig, men ikke tilstrekkelig betingelse for at forholdene skal anses for å være i strid med granneloven § 2. Som redegjort for under punkt 3.2 er det også et krav at ulempen kan karakteriseres som «urimeleg eller uturvande».

Det avgjørende blir da om ulempene beskrevet i nabomerknaden kan karakteriseres som «urimeleg eller uturvande».

Uturvande vil si unødig. Dette omfatter for det første ulemper som påføres ved tankeløshet eller i sjikanehensikt. Også ulemper som følger med et tiltak som i seg selv er nyttig, kan være unødige dersom ulempene kunne ha vært eliminert eller redusert.

Det må her foretas en rimelighetsvurdering. Hva kan rimeligvis – fornuftigvis – forlanges. I denne vurderingen skal det legges vekt på «kva som er teknisk og økonomisk mogeleg å gjera», jf. granneloven § 2 annet ledd.

Utvidelse av gravplassen tjener et formål som i seg selv er nyttig og nødvendig. Vi kan heller ikke se at ulempene som oppstår for naboeiendommen ved utvidelse av gravplassen kan reduseres eller elimineres uten uforholdsmessige omkostninger. I merknaden foreslås det en alternativ plassering. Man står her overfor utbygging i tråd med gjeldende regulering, og vi antar at alternative plasseringer ble utredet under planprosessen. Slik vi forstår det er det heller ikke et alternativ å plassere gravplassen lengre unna naboen, ettersom det ikke er tilstrekkelig med areal til dette.

Vår vurdering er derfor at ulempene ikke kan karakteriseres som «uturvande», jf. granneloven § 2.

Bestemmelsen oppstiller også et forbud mot ulemper som er «urimeleg».

I likhet med vurderingen av om ulempen kan anses som «uturvande» skal det ved urimelighetsvurderingen legges vekt på hva som er teknisk og økonomisk mulig for å redusere ulempene. Det vises i denne forbindelse til vurderingen av dette under vilkåret «uturvande».

Videre skal det etter granneloven § 2 tredje ledd legges vekt på om ulempene er «venteleg etter tilhøva på staden» og om «det er verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader».

Det må gjøres en objektiv vurdering av situasjonen på tidspunktet vedkommende etablerte seg på eiendommen. Spørsmålet er ikke hva som er sannsynlig utvikling i området, men hva man måtte kunne regne med eller være forberedt på. Den som har etablert seg på eiendommen etter at det etter en objektiv vurdering var grunn til å vente den videre utviklingen, kan ikke gjøre gjeldende at ulempene ikke var ventelige.

Ut fra informasjonen vi har tilgjengelig overtok nåværende hjemmelshaver til naboeiendommen eiendommen i 2003 i forbindelse med et skifteoppgjør. Før den tid var eiendommen eid av Haakon Kristoffer Sjøvold, som kjøpte eiendommen i 1955.

Vi legger derfor til grunn at gravplassen allerede var etablert da nåværende eiere til gbnr. 168/112, Nina Sjøvold med sine tre søsken, ble eiere av eiendommen. Ettersom det da allerede var etablert en gravplass, kan det ikke være særlig tvilsomt at en utvidelse av gravplassen må anses som ventelig. Vi kan heller ikke se at ulempene naboen har påpekt skaper større ulemper enn det som er vanlig for eiendommer som ligger i slike områder som eiendommen ligger i.

Vi legger her særlig vekt på at omsøkte tiltak utelukkende medfører at gravplassen kommer noe nærmere eiendommen enn den tidligere har gjort.

Samlet sett er vår vurdering at ulempene neppe kan karakteriseres som «urimeleg» i lovens forstand, jf. granneloven § 2 første ledd.

## **5. Vurdering av omsøkte tiltak – granneloven § 2 fjerde ledd**

I nabomerknaden er det også vist til granneloven § 2 fjerde ledd, som fastsetter at

*«Jamvel om noko er venteleg eller vanleg etter tredje stykket, kan det reknast som urimeleg så langt som det fører til ei monaleg forverring av brukstilhøva som berre eller i særleg grad råkar ein avgrensa krins av personar.»*

Bestemmelsen åpner opp for at ulempen kan være urimelig selv om den er ventelig.

I avgjørelse fra Høyesterett inntatt i Retstidende. 2006 s. 486 er det uttalt at dersom ulempen først er ventelig etter drøftelsen i § 2 tredje ledd, «må man over en svært høy tålegrense før den kan bli ansett som urimelig.»

Det kreves dermed at ulempene påvirker bruksforholdene på en særlig inngripende måte. Det er ikke tilstrekkelig at bruksforholdene blir forverret sammenlignet med tidligere tilstand.

I nabomerknaden påpekes det at

*«Eg legg til grunn at det ikkje er naudsynt å skildre kvifor me ikkje ynskjer å ha ein gravplass inntil husveggen ut over at dette tiltaket vil få den konsekvens at bruks- og økonomisk verdi av eigedomen vil verte redusert. Det er få som vil føretrekkje å opne vindua frå andre etasje å sjå ned på opne graver og gravstøtter i staden for urørt natur slik det er i dag. Plenen vår på sørsida som då vil grense (med kun breidda på naustvegen mellom) til gravplassen vil i røynda verte ubrukeleg».*

Det er klart at utvidelsen av gravplassen vil medføre at gravplassen blir mer synlig fra naboeiendommen, og at dette må anses å medføre en forverring av bruksforholdene av eiendommen. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig. Beskrivelsen av hvordan eiendommen blir påvirket oppfyller etter vår vurdering ikke den høye terskelen som bestemmelsen oppstiller. Det vises blant annet at det skal bygges en mur mot naboeiendommen, slik at innsynet vil begrenses.

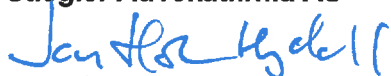
Vår vurdering er derfor at omsøkte tiltak heller ikke kan anses som urimelig etter granneloven § 2 fjerde ledd.

## 6. Konklusjon/oppsummering

Basert på gjennomgangen i de foregående punkter er vår vurdering at omsøkte tiltak ikke vil innebære et brudd på granneloven § 2, og at de ulemper naboeiendommen påføres ligger innenfor det naboen må tåle. Det er ved vurderingen viktig at det allerede ligger en gravplass på stedet, som også var etablert der da nåværende nabo overtok sin eiendom.

Med vennlig hilsen

**Stiegler Advokatfirma AS**



Jon Håkon Hegdahl  
Advokat/Partner