

---

**Fra:** Magnus Enebakk - FRAM <magnus@asfram.no>  
**Sendt:** 6. oktober 2016 14:22  
**Til:** Eilin Houlison Molvik  
**Kopi:** Postmottak Lindås  
**Emne:** FW: Vedrørende forhold mellom hjemmelshaver og tiltakshaver - byggesak 2016/5339

Hei igjen. Se på dialogen under. Vi ber Dere spesielt merke Dere første halvdel i andre avsnitt. Det er viktig at dette interne rutiner ikke baserer seg på intern forståelse; kommunens videre arbeid i vår sak må harmonere til fulle med alle setninger i den innlimte teksten.

Vi håper arbeidet med byggesaken fortsetter uten ytterligere forsinkelser. Om Dere ønsker mer reell informasjon så håper vi Dere tar kontakt.

Ha en fortsatt fin dag!

Vennlig hilsen

**FRAM INGENIØRKONTOR AS**  
Magnus Enebakk - rådgiver  
T: 69 39 00 77 / M: 45 90 82 00



**Tenk på miljøet og ikke skriv ut denne e-posten hvis du ikke må**

---

**Fra:** Magnus Enebakk <[magnus@asfram.no](mailto:magnus@asfram.no)>  
**Dato:** tirsdag 27. september 2016 13.00  
**Til:** <[hanne.aasmo@bodo.kommune.no](mailto:hanne.aasmo@bodo.kommune.no)>  
**Emne:** Vedrørende forhold mellom hjemmelshaver og tiltakshaver - byggesak 2016/5339

Viser til hyggelig samtale vedrørende byggesak 2016/5339. Vi tar dialogen videre med PRO, og vi satser på at saken ser bedre ut ved neste innsendelse.

Vedrørende forhold mellom hjemmelshaver og tiltakshaver, vil vi nevne Ot.Prp 45, «Til § 21-6 Privatrettslige forhold». Lovkommentaren forklarer:

*Bestemmelsen tilsvare i hovedtrekk Bygningslovutvalgets forslag til § 21-6 og tar sikte på å kodifisere og klargjøre gjeldende rett om bygningsmyndighetenes oppgaver med hensyn til privatrettslige forhold i byggesaker. Bestemmelsens første punktum presiserer utgangspunktet og hovedregelen om at plan- og bygningsmyndighetene ikke har noen generell plikt til å undersøke underliggende privatrettslige forhold før tillatelse til tiltak gis. Hovedoppgaven for plan- og bygningsmyndighetene ved avgjørelsen*

av søknader om tiltak vil således fortsatt være å påse at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Uttrykket «(M)ed mindre annet følger av loven her», er ment å skulle ta forbehold for de bestemmelser som uttrykkelig oppstiller vilkår om at bestemte privatrettslige forhold må foreligge for at kravene i plan- og bygningsloven skal være oppfylt og tillatelse kan gis (for eksempel forslagene til § 27-1 om vannforsyning, § 27-2 om avløp og § 27-4 om atkomst), og bestemmelser som forutsetter at private interesser likevel skal komme inn ved tolkningen og anvendelsen som ledd i en skjønsmessig vurdering fra bygningsmyndighetenes side. Bortsett fra i disse tilfellene har ikke bygningsmyndighetene noen alminnelig plikt til å undersøke eller vurdere privatrettslige forhold annet enn i de tilfellene dette påberopes i den enkelte sak. Det vises for øvrig til de generelle merknader i punkt 7.5.4.

Bestemmelsens andre punktum gir uttrykkelig hjemmel for bygningsmyndighetene til å avvise saken dersom det framstår som klart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, som at søker har hjemmel til eiendommen. Med dette menes ikke at kommunen har en generell plikt til å undersøke hjemmelsforholdene, men avvisning kan være aktuelt der for eksempel en annen person dokumenterer overfor kommunen at han har hjemmel til den aktuelle eiendommen. En byggehindrende servitutt vil ikke være grunnlag for å avvise søknaden. Et vilkår for avvisning er således at forholdet framstår som klart. Dette må gjelde både jus og faktum. Med «klart» menes at det må foreligge mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt. Om dette vilkåret er oppfylt må bero på en helhetsvurdering. Dersom tiltakshaver ikke kan dokumentere at han har rett til å disponere annen manns grunn, bør søknaden avvises, men uten å ta uttrykkelig stilling til eventuelle privatrettslige tvister som måtte foreligge. Dersom det foreligger protester fra andre om at tiltakshaver ikke har rett til å bygge på egen grunn i samsvar med søknaden, bør bygningsmyndighetene behandle søknaden. Bygningsmyndighetene må i så fall påse at det framgår av tillatelsen at den bare gjelder i forhold til plan- og bygningslovgivningen og ikke innebærer noen avgjørelse av den privatrettslige tvisten. Det vises for øvrig til de generelle merknadene, der særlig Sivilombudsmannens praksis gjennomgås nærmere, jf. kapittel 7.5.4.

I tredje punktum presiseres at bygningsmyndighetenes eventuelle tillatelse ikke innebærer noen avgjørelse av rettsforholdet mellom private parter. Bygningsmyndighetene skal kun vurdere sannsynligheten av rettighetens eksistens så langt den har betydning for om en tillatelse skal gis eller ikke. - understreket av oss

Dette vil altså si at kommunen kan avvise en søknad på bakgrunn av ikke-dokumenterte eierforhold, men bare om de blir gjort utvetydig oppmerksom på dette. Det ligger utenfor kommunens oppgave å selv undersøke dette.

Jeg limer her inn dialogen mellom FRAM og Radøy kommune:

*Hei. Kommunen sin rutine og praksis rundt plan- og bygningsloven § 21-6 bygger på departementet sin lovforståelse i forarbeidene til plan- og bygningsloven 2008. Vi har dessverre ikke vært oppmerksom på Sivilombudsmannen sin siste avgjørelse når det gjelder bygging på annen manns grunn. Slik kommunen forstår Sivilombudsmannen er bevisbyrden flyttet fra tiltakshaver til heimelshaver, og med aktivitetsplikt for grunneier i forhold til å protestere mot tiltak på egen eiendom.*

*Kommunen vil endre sin rutine i byggesaker og heretter bare kreve dokumentasjon for at heimelshaver er varslet om tiltaket.*

*Helsing  
Tonje Nepstad Epland  
Leiar teknisk forvaltning  
**Radøy kommune***

-----

*Frå: Magnus Enebakk - FRAM [[magnus@asfram.no](mailto:magnus@asfram.no)]  
Sendt: 20. juni 2016 20:17  
Til: Hogne Askeland*

*Hei igjen. Vi registrerer at kommunen har utformet et skjema som strider mot praksis ellers i landet, og som kommunen ikke har hjemmel til å kreve utfylt/signert.*

*FRAM er inne i en prosess der vi medvirker til avdekke lovstridige rutiner hos ulike bygningsmyndigheter, og vi ber derfor om at byggesaken behandles slik den nå foreligger, slik at det kan fattes et vedtak i saken som søker kan ta stilling til.*

*Vennlig hilsen*

*FRAM INGENIØRKONTOR AS  
Magnus Enebakk - rådgiver*

-----

*Fra: Hogne Askeland  
<[Hogne.Askeland@radoy.kommune.no](mailto:Hogne.Askeland@radoy.kommune.no)<<mailto:Hogne.Askeland@radoy.kommune.no>>>  
Dato: mandag 20. juni 2016 13.14  
Til: Magnus Enebakk <[magnus@asfram.no](mailto:magnus@asfram.no)<<mailto:magnus@asfram.no>>>*

*Emne: SV: 16/8268 Byggesak Gbnr 74/38 Olsvoll - Lagerhall - mangelfull søknad*

*Radøy kommune har mottatt ein søknad som ikkje har underskrift av heimelshaver til egedomen, me har heller ikkje motteke fullmakt frå heimelshavar.*

*Vedlagt heimelshavarfråsegn skjema for signering og retur til Radøy kommune før søknaden kan handsmast.*

*Med helsing*

*Hogne Askeland  
Konsulent  
Radøy kommune*

-----

Ha en fortsatt fin dag!

Vennlig hilsen

**FRAM INGENIØRKONTOR AS**  
Magnus Enebakk - rådgiver  
T: 69 39 00 77 / M: 45 90 82 00



**Tenk på miljøet og ikke skriv ut denne e-posten hvis du ikke må**