
Fra: Magnus Enebakk - FRAM <magnus@asfram.no>
Sendt: 7. oktober 2016 09:38
Til: Eilin Houlison Molvik
Kopi: Postmottak Lindås; Karl-Aksel Hammer; Thomas Hansen - FRAM
Emne: Re: Vedrørende forhold mellom hjemmelshaver og tiltakshaver - byggesak 2016/5339

Hei igjen. Leverandørene presser på her. Kan vi håpe på at kommunen iverksetter saksbehandlingen fra i dag?

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>
Dato: torsdag 6. oktober 2016 15.02
Til: Eilin Houlison Molvik <EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no>
Kopi: <postmottak@lindas.kommune.no>
Emne: Re: Vedrørende forhold mellom hjemmelshaver og tiltakshaver - byggesak 2016/5339

Vi fortsetter med Sivilombudsmannens syn på saken. Kommunen anbefales å sette seg godt inn i saksnummer 2012/3159. Vi håper dette nå er så klart at ballen legges død, og at saken kan fortsette uten ytterligere forsinkelser.

*Ombudsmannens praksis ble forstått slik at tiltakshaver måtte bevise at han hadde de privatrettslige rettighetene søknaden forutsatte. Hvis det var uklart om han hadde de nødvendige privatrettslige rettighetene, så kunne kommunen avvise søknaden (lov av 1985). Etter § 21-6 er rettstilstanden nå motsatt. Det er bare der det er klart at han ikke har de privatrettslige rettighetene at søknaden kan avvises. * Dette er en kodifikasjon av den praksis og forståelse som ble lagt til grunn for bygningsloven av 1924, 1965 og 1985, og som departementet har fulgt.*

*Plan- og bygningsloven § 21-6 første punktum fastslår hovedregelen om at bygningmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandlingen av byggesøknader. * Bygningmyndighetenes hovedoppgave ved avgjørelsen av byggesøknader er å påse at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.*

I § 21-6 annet punktum fremgår et unntak fra hovedregelen i første punktum. Bestemmelsen gir bygningsmyndighetene hjemmel til å avvise en søknad dersom det fremstår som «klart» for kommunen at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter.

Deler av lovens forarbeider kan forstås som at det ved tiltak på fremmed grunn er tilstrekkelig for å avvise søknaden at det fremstår som uklart om tiltakshaver har de nødvendige rettighetene, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007– 2008) s. 100 og s. 323.

Dette er imidlertid ikke i overensstemmelse med lovens ordlyd. Etter ordlyden er spørsmålet om det er «klart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, ikke om det er klart at han har dem. I departementets svar på spørsmålene herfra fremgikk det også at forarbeidene er litt uklare på dette punktet, men at ordlyden er klar og må legges til grunn.*

*Etter min oppfatning er uklarhetene i forarbeidene ikke tilstrekkelige til å fravike det som følger direkte av lovens ordlyd. Jeg er således enig med departementet her. Uklarhet om tiltakshaver har de nødvendige rettighetene, er ikke tilstrekkelig til å avvise en søknad.**

Spørsmålet er om det er «klart» at han ikke har de aktuelle privatrettslige rettighetene. Jeg kan ikke se at de momentene fylkesmannen har vist til, er tilstrekkelige til å konstatere at det er «klart» at A ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter, og den riktige løsningen synes dermed å være at saken realitetsbehandles. At bestemmelsen i pbl. § 21-6 skal forstås på denne måten, støttes av det tydelige klarhetskravet i bestemmelsens ordlyd.

Etter en gjennomgang av saken synes fylkesmannens fremgangsmåte og vurderinger ikke å være i overensstemmelse med ordlyden i plan- og bygningsloven § 21-6. På denne bakgrunn kan jeg vanskelig se at det var grunnlag for å avvise As byggesøknad. Jeg ber derfor fylkesmannen vurdere saken på ny og holde meg orientert om den fornyede behandlingen.

* Understreking og parenteser er satt inn av oss.

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>

Dato: torsdag 6. oktober 2016 14.21

Til: Eilin Houlison Molvik <EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no>

Kopi: <postmottak@lindas.kommune.no>

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>

Dato: tirsdag 27. september 2016 13.00

Til: <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 skjønnsmessig 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]
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>>>
Dato: mandag 20. juni 2016 13.14
Til: Magnus Enebakk <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 eigedomen, 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