

LINDÅS KOMMUNE
 Postmottak
 Kvernhusmyrane 20
 5914 ISDALSTØ

Att. Tor Hegle

DERES REFERANSE
 2012/484

VÅR REFERANSE
 98050270 Lindås kommune

DATO
 19.03.2014

KOMMENTARER TIL BREV FRA SANDANGER ADVOKATFIRMA DA, VEDRØRENDE EIENDOM GBNR 146/37, SKARSVEGEN 413

Det vises til forespørsel fra Lindås kommune i e-post fra Einingsleiar for Areal- og miljøeininga Tor Hegle den 17. januar 2014 vedrørende en ulovlighetsoppfølging / byggesak for Skarsvegen 413 i Lindås kommune.

Lindås kommune har mottatt to brev fra Sandanger Advokatfirma DA som blant annet relaterer seg til gjennomføring av befaring på ovennevnte eiendom med påfølgende varsel om pålegg.

Frode Moum var innleid konsulent i Lindås kommune fra Sweco Norge AS i 2012 og håndterte bygge- og ulovlighetssaker for kommunen, blant annet for eiendom Skarsvegen 413. Sweco ved Frode Moum er bedt om å kommentere påstander om at Lindås kommune har håndtert saken i strid med forvaltningslovens bestemmelser. Sweco fikk i ovennevnte e-post oversendt kopi av Sandanger Advokatfirmas brev datert henholdsvis 7. november 2013 og 16. januar 2014.

Generelt om våre kommentarer

Brevene fra Sandanger Advokatfirma omtaler forhold som berører eiendommene Skarsvegen 413, gnr 146 bnr 37, og Skarsvegen 417, gnr 146 bnr 21, og omhandler aspekter både av privatrettslig- og offentligrettslig art. Det presiseres at Frode Moum kun var involvert i forhold knyttet til ulovlighetene på eiendommen til Torill Vabø Malmquist, dvs Skarsvegen 413. Kommentarene i dette brevet vil derfor utelukkende være relatert til de offentligrettslige sidene i sak 2012/484.

Under den aktuelle befaringen som ble avholdt 5. juni 2012 ble riktignok en rekke forhold vedrørende Skarsvegen 417 tatt opp av Torill Vabø Malmqvist, men Frode Moum presiserte gjentatte ganger under befaringen at befaringen kun hadde som formål å se på de påståtte ulovlighetene for Skarsvegen 413, samt å gi Torill Vabø Malmqvist anledning til å kommentere forholdene for hennes eiendom på stedet.

1 (4)

Sweco
 Storetveitvegen 98

NO-5072 Bergen, Norge
 Telefonnummer +47 55 275000
 Faks +47 55 275001
 www.sweco.no

Sweco Norge AS
 Org.nr: 967032271
 Hovedkontor: Lysaker

Frode Moum
 Gruppeleder
 Byggesak og eiendomsrådgivning

Mobil +47 48891987
 Frode.Moum@sweco.no

Kommentarer til brev fra Sandanger Advokatfirmas brev av 7. november 2013:

I andre avsnitt på side 1 under punkt «Pålegg for ulovlig bygging – Deres referanse 2012/484» redegjøres det for at problemer med dreneringen ledet til at både inngangspartiet og terrassen ble i så dårlig stand at de måtte skiftes og at Malmqvist hadde fått muntlig beskjed fra Lindås kommune om at nyoppføring av nevnte ville bli å regne som vedlikehold, og dermed ikke ville være underlagt søknadsplikt.

Kommentar: Frode Moum har selvfølgelig ikke grunnlag for å si noe om hva som kom frem av muntlig kommunikasjon mellom Lindås kommune og Malmqvist. Det som Frode Moum imidlertid la til grunn var at det ved søk i kommunens fysiske arkiver og ved elektroniske søk i kommunens saksbehandlingssystem ikke ble funnet dokumentasjon for at carport med takterrasse og levegg noen gang har vært omsøkt.

Sett i lys av dette vil i så tilfelle arbeidet som ble ansett som vedlikehold være vedlikehold av et ikke godkjent bygg. Med andre ord, man må først ha et lovlig oppført bygg før man kan ta stilling til om påfølgende arbeider er å anse som vedlikehold eller ikke. Bygget blir ikke «lovlig» oppført av at man vedlikeholder et byggverk som aldri har vært godkjent. Vurderingen av at dette ikke har vært omsøkt tidligere ble ytterligere underbygget av at det ble gjennomført søk på flyfoto (ortofoto) som viste bilder av eiendommen fra 2003 og 2009. I 2003 var det ingen carport med takterrasse og levegg på eiendommen, mens dette var synlig på flyfoto fra 2009. Uavhengig av om carporten sånn sett hadde vært lovlig oppført er det ikke å regne som vedlikehold å rive hele bygget og oppføre et i prinsippet helt nytt bygg.

Siste avsnitt første side: «Det ble avholdt befarings 5. juni 2012. Til stede var Frode Moum («Moum») fra Lindås kommune samt Malmqvist, Peter Malmqvist og Arne Vabø. Moum opplyste at han ikke kunne finne tegninger eller ferdigattest over Eiendommen i kommunens arkiver. Han hadde derfor tatt med en standard Block Wathne-99 tegning til befaringsen.»

Kommentar: Ut fra kommentaren fremstår det som om Frode Moum hadde tatt med en vilkårlig tegning til befaringsen. Den aktuelle tegningen som ble medbrakt på befaringsen var hentet fra arkivmappen for denne eiendommen og ikke en «vilkårlig» Block Wathne-tegning. Frode Moum har heller ikke sett andre tegninger enn denne tegningen, men den stemte åpenbart ikke med boligen som er oppført i Skarsvegen 413. I og med at det ikke lå andre tegninger i arkivmappen for denne eiendommen, ble det lagt til grunn at denne tegningen lå til grunn for den opprinnelige byggesaken.

Andre avsnitt andre side: «Tegninger som viser nevnte endringer er tidligere oversendt til Siril Sylta i Lindås kommune. Tegningene er stemplet godkjent av Husbanken. Det er beklagelig at Lindås kommune ikke har kopi av tegninger og ferdigattest på Eiendommen fra byggeår.

Kommentar: Frode Moum har ikke sett disse tegningene. Siril Sylta ble ansatt i Lindås kommune etter perioden Frode Moum var innleid i kommunen. De nevnte tegningene

lå i alle fall ikke i arkivmappene som var i arkivet til Lindås kommune i forbindelse med Frode Moums behandling av saken. Det ble heller ikke funnet ferdigattest for boligen i kommunens arkiver.

Avsnitt 3 til 6 på side to tar for seg hva Malmqvist gjorde etter befaringen og at hun dagen etter befaringen mottok brev fra Lindås kommune om at Lindås kommune anså tiltakene som ulovlige.

I avsnitt 7 på side to fremsettes følgende: «Malmqvist mottar gjerne en tilbakemelding på hvordan Lindås kommune kan ha klart å opplyse saken i medhold av forvaltningsloven § 17 første ledd, vurdere faktum og utforme et brev, uten at saksbehandler hadde vært på kontoret etter befaringen og uten at dokumenter innlevert samme dag ble hensyntatt i vurderingen og uten at Lindås kommune selv hadde korrekte kopier av tegningene.

Kommentar: Dette er en helt urimelig påstand, ikke minst sett i lys av at det refereres til befaringen i det utsendte brevet. Det aktuelle brevet ble utformet etter befaringen som ble gjennomført samme dag. Gjennomgang av arkiver, fysiske og elektroniske ble gjennomført som forberedelser til befaringen, med påfølgende nye søk etter befaringen. På selve befaringen ble funnene fra arkivene bekreftet ved selvsyn. Imidlertid mottok ikke Frode Moum tegningene som ble innsendt fra Malmqvist før etter at nevnte brev var sendt ut.

Resterende deler av brevet er relatert til privatrettslige forhold som ikke var relevante for Frode Moums håndtering av saken som relaterte seg til ulovlig oppføring av carport med takterrasse og levegg. Ser derfor ikke grunn til å kommentere disse delene av brevet fra Sandanger Advokatfirmas brev av 7. november 2013.

Kommentarer til brev fra Sandanger Advokatfirmas brev av 16. januar 2014:

Under punkt 2, andre avsnitt gjentar Sandanger advokatfirma at forhåndsvarsel var utformet og sendt før selve befaringen, men at det gir uttrykk for at det ble utformet i etterkant, herunder også med referanser til hva som ble gjennomgått på befaringen.

Kommentar: Hvordan mener Sandanger advokatfirma at dette brevet ble sendt før befaringen, når de selv refererer til at det i samme brev står hva som ble gjennomgått på befaringen? Brevet er selvfølgelig skrevet og sendt etter befaringen. Undersøkelser som ble gjort i kommunens arkiver før befaringen tilsa at dette ikke var et godkjent byggverk. Malmqvist la ikke frem noe under selve befaringen som skulle tilsa at bygget var godkjent og ytterligere søk i kommunen arkiver etter befaringen ga heller ingen indikasjoner på at dette var et godkjent bygg. Dette ble som tidligere understreket tidligere i dette tilsvaret underbygget med at flyfoto fra 2003 og 2009.

I forhåndsvarselet som ble sendt ut den 05.06.2012 ble det konkludert med at kommunen anså det aktuelle bygget som ulovlig oppført. Det ble videre opplyst om at

det oppførte tiltaket kunne fjernes, alternativt ble det gitt anledning til å omsøke det som en søknad om tillatelse til tiltak. Det ble videre varslet om at kommunen ville vurdere å gi pålegg om retting og tilbakeføring. Det ble oppgitt en frist til å komme med eventuelle merknader til forhåndsvarslet innen 01.07.2012. I brevet som ble sendt ut 05.06.2012 konkluderte ikke kommunen med at oppførte tiltak var ulovlig oppført, men ut fra det man hadde av tilgjengelig dokumentasjon var det ingenting som tilsa at det var lovlig oppført. Fra det nevnte brevet siteres følgende: «Kommunen konkluderer soleis med at tiltaket slik det er oppført synast å vere ulovleg». [Vår understrekning].

Oppsummerende kommentarer:

I Frode Moums håndtering av saken ble det gjort søk i fysiske og elektroniske arkiver, det ble søkt i flyfoto og det ble gjennomført befaring med hjemmelshaver. Under befaringen fikk hjemmelshaver anledning til å legge frem sin sak, men det ble ikke lagt frem dokumentasjon som kunne underbygge at dette var et lovlig oppført bygg. Hjemmelshaver fikk forhåndsvarsel om at kommunen vurderte dette som et ulovlig oppført bygg og det ble presentert hvordan hjemmelshaver kunne forholde seg til dette. Hjemmelshaver kunne velge å fjerne bygget, omsøke bygget og fikk anledning til å komme med merknader før et eventuelt pålegg ville blitt gitt. Frode Moum er uenig i at saken ikke har vært tilstrekkelig opplyst på tidspunktet for forhåndsvarselet og er uenig i påstandene fra Sandanger Advokatfirma om at forhåndsvarsel ble sendt før befaringen ble avholdt.

Finner også avslutningsvis grunn til å opplyse om at Frode Moums engasjement ble avsluttet kort tid etter at det aktuelle forhåndsvarselet som ble sendt 05.06.2012 ut og har ikke hatt befatning med videre oppfølging i saken. Avslutningen av engasjementet hadde dog ingen sammenheng med dette oppdraget, denne saken var tilfeldigvis et av de siste oppdragene Frode Moum hadde i sin innleieperiode i Lindås kommune.

Med hilsen
Sweco Norge AS



Frode Moum
Gruppeleder
Byggesak og eiendomsrådgivning