

Hjelmåsen as v/ Geir Styve
Hjelmåsen 37
5915 Hjelmås

Postmottak@lindas.kommune.no

21/7/2019

Varsel om erstatningskrav før forliksklage/stevning. Ref sak 18/1838

Viser til tvistelova § 5-2, § 5-3 og § 5-4.

Vi fremjar med dette erstatningskrav mot Lindås kommune på grunnlag av det vi ser på som kommunen sitt brot på utbyggingsavtalen mellom Lindås Kommune og Hjelmåsen as vedrørende bustadfeltet Helleåsen, plan id. Nr. 1263-20071903

- Vi krev stadfesting frå Lindås kommune på at vi har brukt 7 av ein kvote på 8 nye tomtar, og at byggjeløyve for den 8. vil verte gjeve. I dette bildet skal Lindås kommune ikkje blande inn dispensasjonar gitt etter at denne tvistesaka starta med brev frå Lindås kommune den 22.5.2018 (Dok nr 18/19132)
- Vi krev full økonomisk kompensasjon for våre økonomiske tap i saka. Vi måtte kjøpe tilbake tomt 202/157, fordi kjøpar hevda mangel ved tomten. Mangelen var tufta på at Lindås kommune nekta å gje denne byggjeløyve, ut frå det vi ser som feilaktig tolking av rekkefølgekravet i reguleringsplanen

Vi ber Lindås kommune ta stilling til kravet og grunnlaget for det. Meiner ein at kravet ikkje kan akseptrast, skal det opplysast om grunnlaget for dette.

Bevis og dokument i saka ligg på Lindås kommune si innsynsløysing. I dette brev vil vi derfor berre vise til dei sentrale punkta i kravet, og aktuelle dokument som vi meiner er relevant i saka.

Vi er innstilt på ei minneleg løysing, då det vil ta mykje ressursar frå begge partar å gjennomføre komplett tvistesak. Er ikkje Lindås kommune villig til å finne løysing i rask og direkte korrespondanse med oss, så vurderer vi i første omgang å reise forliksklage mot Lindås kommune.

Dersom dette brevet ikkje vert svara på innan 21 dagar frå dags dato vil vi ta ut forliksklage utan vidare varsel. Dette vil medføre tilleggskostnader.

Innhold

1. Samandrag	3
2. Tilnæringsmåte i vår argumentasjon	4
3. Vår gjennomgang av Lindås kommune sitt tolkingingsnotat i saka	4
3.1 Kva som var meint i reguleringsplanen	4
3.2 Kva Planavdelinga meiner burde vore annleis i planen.....	5
3.3 Der logikken brest og feilen oppstår	6
3.4 Svikt i prinsippet som Lindås kommune legg til grunn i si tolking	7
3.5 Mulige hendingsforløp i utbygginga.....	7
4. Reguleringsbestemmelsane om oppgradering av hytter til heilårsbustader	9
5. Vårt grunnlag for å vere i god tru i saka	11
6. Trafikksikringsaspektet.....	12
7. Forsøk på å løyse saka (sjå kronologi i vedlegg 2)	14
8. Det økonomiske tapet	15
8.1 Korleis tapet oppstod	15
8.2 Kostnadsbildet ved tapet er tredelt.....	15
8.3 Storleiken på kostnader før utbyggjar er tilbakestillt.....	16
8.4 Kravet.....	16
9. Ansvar for tapet.....	17
9.1 Det føreligg økonomisk tap,	17
9.2 Ansvarsgrunnlag	17
9.3 Årsakssamanheng	17
Vedlegg 1 – Notat frå planavdelinga.....	18
Vedlegg 2 - Sentrale dokument i saka, i kronologisk rekkefølge / tidslinje	20

1. Samandrag

Tvistetema

Det er politisk vedteke eit rekkefølgekrav i reguleringsplanen for Hellesåsen som seier at utbyggjar Hjelmåsen as kan byggje ein «kvote» på 8 nye einebustader med utleigedel, før det må etablerast fortau langs Leiknesvegen Fv. 391 Apalen – Hillesvåg. Kravet er vidareført til utbyggingsavtalen mellom Hjelmåsen as og Lindås Kommune.

Twistesaka gjeld korleis ein skal rekne eventuell omgjerung frå inntil 4 fritidsbustader til heilårsbustader innan planområdet, i høve til «byggeknoten» som er fastsett i rekkefølgekravet. I tillegg kjem tilsvarande diskusjon om eventuelt byggjeløyve på 2 ubebygde tomtar skilt ut tidlegare, 202/128 og 202/129.

- **Hjelmåsen as** som utbyggjar meiner at eventuell omgjerung av fritidsbustader, og bygging på tidlegare frådelt tomtar, ikkje kan redusere utbyggjar sin kvote slik den er omtala i reguleringsplanen og avtalefesta med Lindås kommune i utbyggingsavtalen
- **Lindås kommune** meiner at omgjerung av fritidsbustader og bygging på tidlegare frådelt tomtar må gå inn som ein del av den «byggeknoten» utbyggjar har, etter «førstemann til mølla»- prinsippet for byggjeløyver. Dei meiner dette er slik reguleringsplanen må tolkast, og at utbyggingsavtalen ikkje kan fråvika reguleringsføresegna.

I denne saka er det slik at **begge partar meiner at reguleringsplanen må lesast slik den står**. Problemstillinga er difor å tolke det som står i planen. Det er dette vi belyser og utdjuar i dei fylgjande delane av dette dokument.

Vår analyse av kvar feilen ligg:

Både Avdelingsleiar Byggesak og Prosjektleiar Infrastruktur & Samferdsel støttar seg fullt ut på internt notat frå Planavdelinga, dok nr18/19135. Vi ser difor nøye på dette notatet.

Etter vår meining går Planavdelinga sin konklusjon i dette notatet ut over kva som verkeleg står i reguleringsplanen og utbyggingsavtale. Denne tolkinga deira er også annleis enn kva som har vore forståinga mellom partane undervegs.

Vi skal gjere greie for vår forståing av avtalen. Planavdelinga har skifta alt mannskap fleire gongar, så ingen av dei veit direkte kva om var sagt og meint. Vi skal vise kva som har vore meininga frå tidlegare personell ved avdelinga.

*Planavdelinga legg stor vekt på ei drøfting av det dei ser som feil og manglar ved planen. Det vert gjeve tilråding om kva som bør gjerast for å rette opp i dei påståtte uklarheter og manglar. **Feilen oppstår etter vår meining i det at Planavdelinga legg til grunn eigne tilrådingar for oppretting av planen, som om dei alt skulle vere vedtekne.***

2. Tilnæringsmåte i vår argumentasjon

Vår analyse i saka er bygd opp med fylgjande knaggar:

I ei tvistesak må ein først lese avtalen. I dette tilfelle er det reguleringsplan og utbyggingsavtale.

- Kva STÅR i plan/avtale?
- Kva STÅR IKKJE i plan/avtale?

Er ikkje dette tydeleg nok, så må ein finne ut

- Kva var MEINT når plan/avtalen vart utarbeidd ?

Deretter må ein sjå på ANDRE DOKUMENT som byggjer oppunder kva partane hadde å forholde seg til, slik at ein forstod eller måtte forstå konflikttemaet i den eine eller andre retninga

3. Vår gjennomgang av Lindås kommune sitt tolkingingsnotat i saka

Lindås kommune har lagt til grunn eit notat frå Planavdelinga (Vedlegg 1, dok nr 18/1838). Dette er det einaste dokumentet der Lindås Kommune argumenterer for sitt syn. Alle andre dokument frå Lindås Kommune viser tilbake til konklusjonen i dette notatet.

Notatet (Dok nr 18/1838) startar med å sitere rekkefølgekravet slik det står i planen.

3.1 Kva som var meint i reguleringsplanen

Deretter uttalar ein seg om kva som var MEINT når rekkefølgekravet vart fastsett:

Planavdelinga tolker bakgrunnen for å gjere ei endring av rekkefølgekravet som låg inne i planen som at det kan gis løyve til inntil 8 einebustader med sekundærbustad før rekkefølgekravet om trafiksikring slår inn. Desse tomtane var etter planavdelinga si beste tolkning av dokumenta som ligg føre tenkt på som dei eigedomane som var ubebygd i reguleringsplanen, og ikkje tidlegare frådelt.

Her slår Planavdelinga fast kva som ihht føreliggjande dokumentasjon var MEINT då rekkefølgekravet vart etablert:

- **Rekkefølgekravet er meint å gjelde dei eigedomane som var ubebygd og ikkje tidlegare frådelt.** Det gjeld med andre ord tomtar som skal frådelast og seljast av utbyggjar, og ingen ting anna.

For oss er dette heilt logisk, objektiv og rimeleg forståing av teksten. Utbyggjar har ikkje har nokon kontroll over andre sin eigedom, og kan difor heller ikkje påleggjast å ta omsyn eller risiko for deira val. Det er endåtil presisert at **dette er «etter Planavdelinga si beste tolking»**.

Planavdelinga påpeikar deretter at omdisponering frå fritidsbustad til heilårsbustad IKKJE er vurdert i denne samanhengen, og at dei ser det som ein FEIL som er viktig for vurderingsgrunnlaget ut frå trafikksikringsomsyn . (Dok nr 18/1838)

Planavdelinga tolker dokumenta slik at ein har sett vekk i frå denne delen av planområdet då dette er «eksisterande bruk» og ikkje ville ha verknad inn i trafikksikringssituasjonen.

Igjen fastslår Planavdelinga kva som har vore MEINT når rekkefølgekravet vart gjeve. Dette ser vi også som ei direkte støtte til vårt syn. Det står IKKJE noko i reguleringsplanen om handtering av omgjorte fritidseigedomar opp mot rekkefølgekravet, og det erkjenner Planavdelinga to gongar i notatet.

3.2 Kva Planavdelinga meiner burde vore annleis i planen

Planavdelinga går så i notatet vidare med å kritisere det ein ser som feil og manglar ved reguleringsplan og utbyggingsavtale. Ein gløymer / veit ikkje at dei fleste av dei formuleringane ein ser som kritikkverdige, er krav som administrasjonen og politikarane sjølv har fått fletta inn i planen på tidlegare tidspunkt.

Vår plankonsulent har mange gongar vore djupt fortvila etter møta med tidlegare tilsette på Planavdelinga for nettopp slike forhold. No har Planavdelinga fått nytt mannskap, og det dei kritiserer er etter vårt syn arbeidet utført av forgjengarane sine.

Planavdelinga har ei klar meining korleis ein kan rette opp i det ein ser som feil og manglar i reguleringsplan og utbyggingsavtale, her er nokre sitat: (Dok nr 18/1838)

- «Etter planavdelingar si vurdering vil ei endring av planen vere naudsynt....»
- «Ei løysing vil vere at rekkefølgekravet vert spesifisert....»
- «Planavdelinga rår til at en gjer ei endring i planen der føresegna vet spissa...»
- «...at ein i tillegg avgrensar moglegheita for å omgjere eksisterande fritidseigedomar...»

Vi ser gjennom dette at Planavdelinga YNSKJER oppretting av planen. Ein nyttar ord som behov for – « *endra, spesifisert, spissa, avgrensa* » - slik at den kjem til å vere ein plan som dagens Planavdeling finn tilfredsstillande.

Dette ser vi nok ein gong som ei direkte støtte til vårt syn. Planavdelinga YNSKJER å rette opp planen til å bestemme at omgjering av fritidsbustader til heilårsbustader SKAL vere ein del av rekkefølgekravet. Dette fordi dei ikkje er tilfreds med det som verkeleg STÅR der

Men - at dei VIL det er ikkje det same som at det ER slik.

3.3 Der logikken brest og feilen oppstår

Avslutningsvis konkluderer Planavdelinga i saka (Dok nr 18/1838)

Konklusjon:

Planavdelinga meiner at føresegna må tolkast slik den ligg føre, at den gjeld utbygging av 8 bueiningar (i tillegg sekundærbustader for einebustader) i heile feltet. Dette inkluderer då tomtar med eksisterande bebyggelse og tidlegare frådelte tomtar innanfor planområdet.

Her glippar etter vårt syn logikken og systematikken frå Planavdelinga, og det er her vi ser at tolking og konklusjon går heilt feil.

Vi tar det stegvis. I dette sitatet er det som vi ser 3 ledd:

1. ledd: «*Planavdelinga meiner at føresegna må tolkast slik den ligg føre.*»

Dette ser vi som ei direkte støtte til vårt syn. Det er det som STÅR der vi må forholde oss til. Ikkje kva Planavdelinga eller Byggesak skulle ØNSKE stod der, eller kva dei meiner som BURDE stått der gjennom ei framtidig planendring.

2. ledd: «*...at den gjeld utbygging av 8 bueiningar (i tillegg sekundærbustader for einebustader) i heile feltet*»
3. ledd er ei forsterking/presisering av 2. ledd: «*Dette inkluderer då tomtar med eksisterande bebyggelse og tidlegare frådelte tomtar innafor planområdet.*»

Det 2. ledd og 3. ledd er nemleg ønsketenkning. Dette stemmer ikkje med det som STÅR i planen, og dette er å uttale seg om det som IKKJE STÅR i planen. Det er også i motstrid til Planavdelinga sin eiga tolking av det som STÅR i planen

3.4 Svikt i prinsippet som Lindås kommune legg til grunn i si tolking

Prinsippet som ligg til grunn i konklusjonen frå Planavdelinga er etter vår meining heller ikkje haldbart, idet utbyggjar vert påført urimeleg stor risiko utan mulighet til å påverke/reducere den.

Vi har ikkje kontroll over 6 eigedomar i planområdet som etter denne tolkinga alle - enkeltvis eller samla – kan redusere vår kvote på 8 nye tomtar i høve til rekkefølgekravet. I verste fall heilt ned til 2 salbare tomtar for oss.

Dette set oss ut av stand til å gjennomføre infrastruktur og rekkefølgekrav, og er slett ikkje i tråd med omsynet bak rekkefølgekravet

Dette er urimeleg, det er ikkje i tråd med det partane har meint, og det står ikkje i verken plan eller utbyggingsavtale.

Likevel er det dette prinsippet Lindås kommune legg til grunn i den vidare handsaming i byggjesaker. Det er dette som gjer at vi er påført store kostnader, og no hamnar i tvistesak med Lindås kommune.

3.5 Mulige hendingsforløp i utbygginga

Det er logisk sett 3 alternative hendingsforløp i utbygginga:

- a) **Alle dei 8 nye tomtane vert selt og bygd på, og fritidseigedomar/ 2 frådelt tomtar vert handsama separat.** Dette er det utbyggjar og eigarane av dei andre einingane har basert seg på, og det er dette som står i reguleringsplan og utbyggingsavtale. Det ville gått utan problem, og trafikkauken ved dette er marginal på ei lite trafikkert veg (350 ÅDT)
- b) **Alle dei 8 nye tomtane vart selt og bygd på utan at nokon fritidsbustad vart omgjort.** Alt hadde då gått utan konflikt, men eigarar av fritidsbustadar som kom etterpå med søknad om omgjerung, ville fått seg ei stygg overrasking ut frå Lindås kommune si noverande haldning i saka. Desse ville vere i god tru ut frå planen, men verte nekta byggjeløyve til omgjerung.

Dagens situasjon: Vi kjenner konkret til at det føreligg planar for slik omgjerung. Vedkomande er i god tru om at det kan gjevast løyve etter teksten i reguleringsplanen, og ser på dette som ein sikra og oppnådd fordel etter at vi har gjennomgått mange år med reguleringsarbeid.

- c) **Ein eller fleire av dei 4 fritidsbustadane og 2 frådelt tomtane i planområdet vart tillaten omgjort før alle 8 tomtar var selt, eventuelt byggjemeldt.** Det var dette som skjedde no, og Lindås kommune sin situasjonsforståelse medførte byggjenekt for 202/157

Dagens situasjon: I tillegg til utbyggjar sitt tap, så har også kjøpar av 202/157 lidd økonomisk tap, mista ein sesong av byggjetida og måtte forlate draumetomten sin.

4. Reguleringsbestemmelsane om oppgradering av hytter til heilårsbustader

Her er utklypp frå reguleringsplanen.

Vi har utheva momenta som vi kommenterer.

§ 1.1.4 Oppgradering av hytter til heilårsbustader. Eksisterande hytter i området kan oppgraderast/gjerast om til heilårsbustader. Det er då ein føresetnad at dei koplar seg til veg og VA- anlegget i området.

Kostnad ved kjøp av tomtegrunn(frådelling frå eksisterande tomtar) for vegen fram til gnr 202 bnr 76 og 86 har eigar av bnr 76 og 86 ansvar for.

Ved konvertering til heilårsbustader gjeld same krav som for nye bustader (sjå etterfølgjande punkt). Eigeidomane kan ikkje konvertast tilbake til fritidseigedomar.

§ 1.2. BUSTADAR FRITTLIGGANDE

Innanfor området som er avsett til frittliggande småhus, kan det i tillegg til eksisterande bebygde tomtar (6 bustadeiningar), førast opp 16 einebustadar² med utleigedel/sekundærleilighet. Maksimalt 32 nye bueiningar og 6 eksisterande totalt 38.

For tomt 4 – 13 kan ein , dersom tomten er egna, byggja kjellar- / sokkel etasje.

Følgjande gjeld:

- Takvinkel skal vera mellom 27 – 45 grader. Det er berre tillate med sal - /valm- tak på husa.
- Kotehøgde på kart/etterfølgjande tabell er referert til topp golv 1.etasje/hovudetasje³ Kotehøgde skal vera retningsgjevande, men kan fråvikast dersom ein kan dokumenter at endra høgde ikkje er negativt for tilstøytande tomtar, eller for den estetiske utforminga.
- Biloppstillingsplass/garasje (eigen, utleigedel (dersom aktuelt) og gjesteparkering), skal takast med på tomtane og vera vist på situasjonsplan ved innsending av byggjesøknad.
- Husa skal plasserast innanfor byggjegrensa på tomten. Plassering av husa og høgde OK grunnmur skal godkjennast av kommunen. Reguleringsplan viser anbefalt plassering av hus.
- Byggjegrense er 4 meter frå tomtegrense.
- Det vert gjort særskild merksam på at det skal leverast inn minimum 2 terrengprofil (minimum gjennom tomt framfor og tomt bak gjeldande tomt) og perspektiv av bygningar plassert i terrenget ved byggesøknad. Situasjonsplan og illustrasjonar skal vise terrengutforming, eventuell universell utforming (der det er krav) , naturinngrep og konsekvensar for naboar (utsikt, sol/skygge mv).

Det vi må merke oss frå tekstdelen i reguleringsplanen:

- Oppgradering av hytter til einebustad er eksplisitt omtala i eige punkt. Einaste kravet er at dei må kople seg til veg og VVA, fylgje takvinklar, garasjekrav osv. som for frittliggjande bustad. Dessutan at dei ikkje kan konverterast tilbake til fritidseigedomar.
- Det er ikkje nemnt noko som helst om tilhøve til rekkefølgekrav, trafikk eller anna. Planavdelinga konstaterer også dette i sitt notat. Den einaste moglege tolkinga vi ser av denne teksten, er at dette er forhold som må gå utanom utbyggjar sin «kvote». Når rekkefølgekrav ikkje er nemnt i samband med fritidsbustader, så er det slik det er.

5. Vårt grunnlag for å vere i god tru i saka

- Det er eit sjølvsagt faktum av vi som utbyggjar ikkje har råderett over annan manns eigedom, i dette tilfellet 4 fritidsbustader og 2 frådelte tomter innanfor planområdet. Når desse så er konkret omtala i plan og avtale, utan at det står noko der om at deira omgjerung /utbygging skal vedkome oss, så er vi i god tru om at vi ikkje treng tenkje på dei i det heile tatt.
- Det står i utbyggingsavtalen §2.5 Utbyggingsplan fase 1 : - «*Omhandlar 8 nye tomter (einebustader, ikkje dei 2 frådelte tomtane)*». Samanhalde med frådelingsløyva omtalt nedanfor, så har vi heile tida vore i eintydig og god tru på at vi kan selje 8 nye, bebyggelege tomter – uavhengig av kva som skjer med hyttene og dei 2 frådelte tomtane i planområdet.
- I frådelingsbrev for tomtane har det vore ei klar, felles forståing med Lindås kommune at utbyggjar kan byggje på 8 nye, frådelte tomter.

Døme: Tekst frå Lindås kommune sitt delingsløyve for tomt 16 som var den første tomten det vart bygd på i feltet:

«Berre inntil 8 tomter kan delast frå, før det vert utløyst krav om bygging av gang og sykkelveg i feltet. Den tomta som no vert delt frå er ein av desse 8 tomtene, og må såleis telje med vidare når ei skal vurdere om rekkefølgekravet vert utløyst». Referanse 201/1403-0-13497/2013 dato 3/6/2013

- Dette må ein samanhalde med den eksplisitte teksten i utbyggingsavtalen: - «*Utbyggjar får byggja ut dei 8 første einebustadtomtane før rekkefølgekravet gjeve i føresegnene vert gjort gjeldande*»

6. Trafikksikringsaspektet

I det Planavdelinga skal gje si konklusjon, så trekkjer ein inn trafikksikring og lar heile konklusjonen kvile på nettopp det argumentet. (Dok nr 18/19135)

Dette grunna i trafikksikringsomsyn, og det faktum at ein ikkje kan sjå at desse eigedomane ved utbygging eller omgjerung til heilårsbustad ikkje skal bidra til trafikksikring då dei vil bidra til auka trafikk frå planområdet.

Dette er igjen ei kortslutning/ønsketenking, og det konkluderer ut frå kva som Planavdelinga skulle ØNSKE stod i teksten, ikkje kva som STÅR der.

Det legg også fullstendig til side dei innleiande delane av Planavdeling sitt same notat, der ein er svært tydeleg på kva som var MEINT og kva som STÅR i teksten.

Vi har ingen annan karakteristikkk på Planavdelinga sitt notat enn at det er sjølvmotseiande, og gjennom det fører fram til ein feil konklusjon.

Som Planavdelinga også vedgår, så var det aldri trafikkberekningar som låg til grunn for talet 8. Derimot var det tufta på ein kombinasjon av økonomi og ønske om generell trafikksikring

Poenget frå Rådmannen – sjølv om det er høfleg formulert - var at utbyggjar ikkje skulle få for stor kvote til å byggje ut, for så å «stikke av» frå rekkefølgekravet etterpå.

Sitat : Rådmannen vil i denne saka understreka at dersom rekkefølgekrava skal verta gjennomført, så må resten av innhaldet i føresegnene byggja opp om dette. Dersom det vert opna for at for stor del av utbygginga kan skje før det utløyser rekkjefølgekrav, kan dette føra til at den økonomiske motivasjonen for å byggja ut siste delen vert redusert. (Sak 2013/2057 datert 24.05.2013).

Trafikkvurderingane er marginale og høgst usikre for så små trafikktal som dette (ÅDT 350 på Leiknesvegen) og så små variasjonar som vi diskuterer her (max 4 einebustader som erstattar 4 hytter). Det kjem an på kven som flytter inn, og kva livsstil dei fører.

Det er også slik at hytter i dag er meir brukt enn før, og dei har allereie med seg ei eksisterande trafikkbekastning. Omgjerung av ei hytte vil difor generelt medføre *mindre* trafikkkauke enn ein ny einebustad.

Etter vår mening er det trafikkargumentet som Planavdelinga legg som grunnlag for sin konklusjon tapande opp mot det faktum at denne saka må avgjerast juridisk ved å

- a) Lese det som STÅR i dokumenta
- b) Sjå kva som IKKJE STÅR i dokumenta
- c) Unngå å tolke ut frå kva som BURDE stått /Planavdelinga ØNSKA seg
- d) Bruke normal, språkleg forståing av tekst

7. Forsøk på å løyse saka (sjå kronologi i vedlegg 2)

Då saka vart kjent i mai 2018 la vår arkitekt straks fram fagleg argumentasjon ovanfor Lindås kommune, der det vart påpeika at den 8. tomtekjøparen ikkje kunne nektast byggjeløyve ut frå «kvoteomsyn»

Lindås kommune ved Planavdelinga laga ei utgreiing om saka, denne har vi drøfta ovanfor. Konklusjonen var ikkje akseptabel for Hjelmåsen as, og vi varsla straks Lindås kommune om at vi såg dette som brot på utbyggingsavtalen, og at kostnader ville oppstå.

Hjelmåsen as fekk ikkje svar på dette. Først etter 2 purringar og eit halvt år venting fekk vi til svar at Lindås kommune opprettheld si tolking. Det vart ikkje på noko tidspunkt svara med ei einaste ord på vår argumentasjon.

I mellomtida medførte den manglande dialogen og framdrifta i saka at kjøpar hevda mangel ved eigedomen, og krov heving av kjøpet.

Vi fann Lindås kommune si framferd og passivitet i saka som heilt uakseptabel, og tok saka opp med Sivilombudsmannen. Etter ein del korrespondanse så stoppa det opp, fordi Sivilombudsmannen ikkje kan handsame saker før alle klagemuligheter er brukt.

Vi tok saka opp på nytt med Lindås kommune, og etter purring fekk vi svar den 11.07.2019. Lindås kommune står her fast ved sitt notat frå Planavdelinga frå juni 2018. Det vert informert om at vi ikkje kan klage i saka sidan her ikkje er eit enkeltvedtak.

Vi ser difor inga anna løysing enn å ta dette som ei privatrettsleg tvistesak

8. Det økonomiske tapet

8.1 Korleis tapet oppstod

Hjelmåsen as selde full «kvote» på 8 nye tomtar, den siste var 202/157

Kjøpar venta litt med oppstart, i det dette var unge folk som først sikra seg tomt og så skulle i gang med eigen innsats med grunnarbeidet på denne. I mellomtida søkte ein fritidsbustad (202/86) omgjerung til heilårsbustad, og fekk løyve til det i mai 2018.

Dermed nekta Lindås kommune den 8. tomtkjøparen byggjeløyve, sidan han søkte om dette *etter* fritidseigedomen sin søknad var godkjent.

Tomtekjøparen kravde heving av kjøpet hjå utbyggjar, med grunngeving av at tomten ikkje kunne byggjast på før enn at rekkefølgekravet ein gong i framtida *eventuelt* vart løyst ut. Det var kjøpar ikkje villig til å vente på. Dokumentasjonen for kjøpar sin påstand er ei skriftleg stadfesting av byggjenekt frå Lindås kommune. 22.05.2018

Det var ein periode på nokre månader gjennom sommaren 2018 då saka kunne ha enda godt for alle partar. Kjøpar venta nemleg ei stund på at utbyggjar skulle få svar frå Lindås kommune.

Men, - då dette drog ut i tid utan at Lindås kommune svara, så sette kjøpar foten ned og gjorde krav om heving av kjøp.

8.2 Kostnadsbildet ved tapet er tredelt

Kostnader hittil

Administrasjon og eiga tid

Saksgang fram til no

Kapitalkostnader, gjeldsforsikring, rentetap

Tilbakekjøp av tomten

Framtidige kostnader

Vidare saksgang og sakshandaming

Salskostnader ved tomten

Tap/Vinning

Om tomten lar seg selje til same, høgare eller lågare pris i dagens marknad

8.3 Storleiken på kostnader før utbyggjar er tilbakestillt

Vi vil hevde at denne saka må gjerast opp etter «*Reparasjonshensynet*»

Kjelde : Wikipedia

«Hovedhensynet bak denne grenen av privatretten er at skadelidte skal stilles som om skaden ikke skjedde. Dette hensynet kalles ofte reparasjonshensynet.»

Vi er tilbake til utgangspunktet på det tidspunkt når tomt 207/157 er solgt på nytt og pengane er på utbyggjar sin konto. Først då kjenner ein dei reelle kostnadane.

Lindås kommune kan sjølv påverke sterkt kva samla kostnad endar opp med.

- Gjennom å gje dokumentert stadfesting av at det vil verte gjeve byggjeløyve til 202/157 – sidan ingen vil kjøpe ein tomt som ikkje kan får byggjeløyve.
- Gjennom å gje denne tvistprosessen rask handsaming, slik at rentekostnad og sakshandsamingskostnad vert minimert.

Av desse grunnane sender vi fram dette varselet utan førebels å talfeste kravet. Til det er dei ukjente faktorane pr. no for store og for mange.

I den vidare dialog vil vi dokumentere kostnader hittil, og sannsynleggjere framtidige kostnader. Men først ynskjer vi å ha Lindås kommune sitt tilsvar, slik at vi veit noko meir om haldning og dermed framdrift, prosessval, kostnader og tidsbruk.

8.4 Kravet

- Vi krev stadfesting frå Lindås kommune på at vi har brukt 7 av ein kvote på 8 nye tomtar, og at byggjeløyve for den 8. vil verte gjeve. I dette bildet skal Lindås kommune ikkje blande inn dispensasjonar gitt etter at denne tvistesaka starta med brev frå Lindås kommune den 22.5.2018 (Dok nr 18/19132)
- Vi krev full økonomisk kompensasjon for våre økonomiske tap i saka. Vi måtte kjøpe tilbake tomt 202/157, fordi kjøpar hevda mangel ved tomten. Mangelen var tufta på at Lindås kommune nekta å gje denne byggjeløyve, ut frå det vi ser som feilaktig tolking av rekkefølgekravet i reguleringsplanen. Sjå pkt. 8.2 og 8.3

Atterhald

Vi tar atterhald om å endre kravet, i tillegg til å leggje fram ytterlegare dokumentasjon og eventuelt justere / endre vår påstand på seinare tidspunkt.

9. Ansvar for tapet

Vi meiner dei tre faktorane for erstatningsansvar er oppfylt (Kjelde: Wikipedia)

1. Den skadelidte handlingen må ha ført til et økonomisk tap.
2. Skadevolderen må ha foretatt en ansvarsbetingende handling eller det må foreligge et annet ansvarsgrunnlag.
3. Det må være faktisk og rettslig årsakssammenheng mellom skaden og den ansvarsbetingende handlingen.

9.1 Det føreligg økonomisk tap, sjå kap. 8

9.2 Ansvarsgrunnlag

- a) Feil tolking som ikkje er i tråd med normal språkleg forståing av det som reelt står i reguleringsplan og utbyggingsavtale
- b) Urimeleg tolkingsprinsipp som påføre utbyggjar alt for stor risiko utan å la han ha kontroll med risikofaktorane
- c) Passivitet ved å unnlate å svare på varsel frå sin avtalepart om at det er brot på utbyggingsavtalen, og at dette vil kunne medføre kostnader
- d) Passivitet ved å unnlate å argumentere på utbyggjar si grunngjeving for at Lindås kommune nytta feil tolkingsprinsipp i saka. Dermed avskar Lindås kommune dialog som kunne oppklåra saka og hindre tapet

9.3 Årsakssamanheng

- a) Lindås kommune les ikkje reguleringsplanen som den står
- b) Lindås kommune brukar ikkje ei normal språkleg forståing av tolking av plan og avtale
- c) Lindås kommune har vist passivitet og manglande dialog med utbyggjar
- d) Aktivitet og dialog frå Lindås kommune kunne forhindra / løyst heile saka utan kostnader for nokon av partane
- e) Lindås kommune nekta Hjelmåsen as sin tomtekjøpar å få byggjeløyve

Vedlegg 1 – Notat frå planavdelinga

Notat 7.6.2018

Reguleringsplan Helleåsen (planID 1263-20071903) – tolking av rekkefølgekrav §§ 0.3 og 2.1.1.1 i føresegna:

«Rekkefølgekrav for utbygging (Plan-og bygningslova §12-7) Fylkesveg 391 skal vera utbetra etter § 2.1.2 i føresegna.

Utbyggjar får byggja ut dei 8 første bueiningane før rekkefølgekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til einebustader vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgekravet.

Fylkesvegen skal vera ferdig før det vert gjeve rammeløyve for oppføring av nye husvære utover det som det er gjev løyve til av husvære før rekkefølgekravet slår inn.»

Planavdelinga tolker bakgrunnen for å gjere ei endring av rekkefølgekravet som låg inne i planen som at det kan gis løyve til inntil 8 einebustader med sekundærbustad før rekkefølgekravet om trafikkisikring slår inn. Desse tomtane var etter planavdelinga si beste tolkning av dokumenta som ligg føre tenkt på som dei eigedomane som var ubebygde i reguleringsplanen, og ikkje tidlegare frådelt. Grunnlaget for unntaket frå rekkefølgekravet var å skape økonomi nok til at utbyggjar kunne sette i gong med utbygginga og samstundes ha nok økonomisk grunnlag for å kunne løfte rekkefølgekravet om utbetring av fylkesvegen.

Etter det planavdelinga kan sjå, var moglegheita for omdisponering av fritidsbustad til heilårsbustad ikkje vurdert i denne samanhengen fordi det ikkje ville vere noko økonomisk bidrag frå dei allereie utbygde fritidseigedomane. Etter planavdelinga sitt syn er dette ein feil som vil vere viktig i vurderingsgrunnlaget, då ei omgjerding av desse eigedomane frå fritidsbustad til heilårsbustad vil medføre ei auke i trafikkgrunnlaget for fylkesvegen og dermed behov for trafikkisikring.

Planavdelinga tolker dokumenta slik at ein har sett vekk i frå denne delen av planområdet då dette er «eksisterande bruk» og ikkje ville ha verknad inn i trafikkisikringssituasjonen. Etter planavdelinga si vurdering vil ei endring av planen vere naudsynt for å oppretthalde dei to omsyna som ein har forsøkt å ta i vare med rekkefølgekravet, nemlig økonomisk grunnlag for iverksetting av trafikkisikringstiltaka og at ein ikkje slepp laus meir trafikk enn strengt naudsynt på vegen av trafikkisikringsomsyn.

Ei løysing vil vere at rekkefølgekravet vert spesifisert til å gjelde konkrete tomter (1-16?) i plankartet som utbyggjar (Helleåsen AS) har hand om og kan selje for å opparbeide finansiering for trafikk-sikringstiltak. Samstundes må moglegheit for omgjerding frå fritidsbustad til heilårsbustad skjerpast inn slik at ei slik omgjerding ikkje vil verte mogleg utan at rekkefølgekrav om trafikkisikring er oppfylt.

Planavdelinga ser også at det er uheldige formuleringar knytt til utbyggingsavtalen for området i høve forståing av bueiningar og tal på kor mange som kan byggast ut, som med fordel kunne vore retta opp for å unngå mistydingar. Til dømes nyttast begrepa bueining og einebustader om ein anna. Uheldig då det er opna for at einebustadane og kan ha sekundæreininger. Utbyggingsavtalen tek heller ikkje for seg tilhøvet til eksisterande fritidseigedomar og deira eventuelle del av kostnad for trafikkisikring dersom dei vert omgjort

til heilårsbustadar.

Konklusjon:

Planavdelinga meiner at føresegna må tolkast slik den ligg føre, at den gjeld utbygging av 8 bueiningar (i tillegg sekundærbustader for einebustader) i heile feltet. Dette inkluderer då tomstar med eksisterande bebyggelse og tidlegare frådelte tomstar innanfor planområdet. Dette grunna i trafikksikringsomsyn, og det faktum at ein ikkje kan sjå at desse eigedomane ved utbygging eller omgjering til heilårsbustad ikkje skal bidra til trafikksikring då dei vil bidra til auka trafikk frå planområdet.

Planavdelinga rår til at ein gjer ei endring i planen der føresegna vert spissa til å gjelde spesifikke eigedomar som utbyggar har hand om og kan selge (til dømes tomt 1-16) og at ein i tillegg avgrensar moglegheita for å omgjere eksisterande fritidseigedomar og frådelte tomter før rekkeføljekravet er innfridd. Etter planavdelinga si vurdering vil ein då ivareta omsynet bak endringa som vart gjort i planen med å opne opp for noko utbygging for å finansiere trafikksikringstiltaka. Samstundes vil ein ta i vare det opphavlege vedtaket knytt til trafikksikring ved å ikkje opne opp for bruksendring eller utbygging av allereie frådelte ubygde tomter før tiltak for trafikksikring er på plass.

Vedlegg 2 - Sentrale dokument i saka, i kronologisk rekkefølge / tidslinje

Tidslinja ligg i høgre kolonne

Dok. nr	Sak nr	Avsendar	Adressat	Kommentar
18/19132	18/1838	Byggjesak Lindås	Linn Solemdal	22/05/2018 Linn Solemdal, deleigar i nyleg kjøpt gnr 202/157, møter i byggjesaksvakta og får vite at tomten ikkje kan byggjast på fordi den omgjorte fritidsbustaden 202/86 er å sjå på den 8 tomt i utbyggjar sin kvote. Lindså kommunen stadfestar dette via mail. Kjøpar kontaktar straks seljar, som igjen ber arkitekten sjå på forholdet
18/19130	18/1838	Ark. Børtveit & Carlsen	Byggjesak Lindås	24/05/2018 Arkitekten imøtegår saka med at Solemdal ikkje får lov å byggje. Mail og notat
18/19131	18/1838	Ark. Børtveit & Carlsen	Byggjesak Lindås	05/06/2018 Arkitekten gjentar og forsterkar sitt syn på tolkinga av reguleringsplanen, og legg ved dokumentasjon for dette
18/19135	18/1838	Planavdelinga Lindås	Byggjesak Lindås	13/06/2018 Tolkingsnotat frå Planavdelinga til Byggjesaksavdelinga
18/19138	18/1838	Byggjesak Lindså	Ark. Børtveit & Carlsen	14/06/2018 Byggjesak konkluderer til Arkitekten at rekkefølgekravet må vere stadfesta oppfylt før neste byggjeløyve kan gjevast
18/19885	18/1838	Hjelmåsen as	Lindås kommune, plan & byggjesak	19/06/2018 Hjelmåsen as påpeikar at Lindås Kommune bryt utbyggingsavtalen

Dok nr	Sak nr	Avsendar	Adressat	Kommentar
18/31328	18/1838	Hjelmåsen as	Lindås kommune, plan & byggjesak	14/10/2018 Hjelmåsen as purrar Linds kommune på svar vedr brev av 19/06/2018, og sender samandrag av saka
18/34906	18/1838	Hjelmåsen as	Lindås kommune, plan & byggjesak	17/11/2018 Hjelmåsen as purrar Lindås kommune for andre gang vedr brev av 19/06/2018/
18/36213	18/1838	Arne Eikefet	Hjelmåsen as	03/12/2018 Kommunen ser ikkje at det føreligg brot på utbyggingsavtalen. Argument i sendt til kommunen i brev av 19/6,14/10 og 17/11 vert ikkje kommentert med eit ord.
				Etter eit halvt års venting på svar, 2 purringar, ingen kommentar til mine motargument og eit svar det det ikkje vart opplyst om mulighet for klage, så kontakta vi Sivilombudsmannen. Etter ein del korrespondanse fram og tilbake, enda det opp med at saka ikkje kunne handsamast, avdi den ikkje var ferdigbehandla i forvaltninga. Eg tok då nytt initiativ ovanfor Lindså Kommune
19/14861	18/1838	Hjelmåsen as	Lindås kommune	12/05/2019 Spørsmål om vidare saksgang for å klage på saka
19/22266	19/2082	Lindås Byggjesak	Hjelmåsen as	11/07/2019 Etter purring får eg her svar om at det ikkje er klagerett på vedtaket, og at problemstillinga er svara på den 14.06.2018. Heller ikkje no vil Lindås kommune svare på mine moment i saka.

