



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Marianne Sandvik, 55 57 21 04

Vår dato
10.02.2016
Dykkar dato
04.12.2015

Vår referanse
2015/15821 423.1
Dykkar referanse

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås - gnr 190 bnr 2 - Grøttveit - mellombels bruksløyve for utleigeeining

Vi viser til ovannemnde sak, motteke av Fylkesmannen den 04.12.2015.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune sitt vedtak datert 23.09.2015, sak 14/1864405/15.

Saksgang

I vedtak datert 23.09.2015, sak 14/1864405/15, gav bygningsmyndigheitene mellombels bruksløyve til hovudhusvære på gnr. 190 bnr. 2. Søknad om mellombels bruksløyve for utleigeeininga vart avslege. Vedtaket vart klaga på av advokat Mikkel Mundal, på vegne av tiltakshavar, i brev datert 15.10.2015.

Klaga vart handsama av plan- og miljøutvalet i vedtak datert 02.12.2015, sak 163/15, men vart ikkje teken til følgje. Saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Når det gjeld saka i sin heilskap, viser vi til dokumenta i saka, som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. fvl § 17 første ledd.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova gjeld for sakshandsaming hos Fylkesmannen, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka, medrekna nye omstende, jf. fvl § 34 andre ledd.

Mellombels bruksløyve

Det følgjer av pbl § 21-10 tredje ledd at «[n]år det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.»

«Mindre vesentlige arbeider» tilseier at arbeid som står att bør ha liten verknad for bustaden viss det skal gis mellombels bruksløyve. For det tilfellet at vilkåret er oppfylt, er det opp til kommunens frie skjønn å avgjere om det «kan» gis mellombels bruksløyve. Denne forståinga

er støtta av juridisk teori som legg til grunn at sjølv om det arbeidet som står att kan sjåast på som mindre vesentleg, har ikkje tiltakshavar krav på mellombels bruksløyve.¹

I denne saka har kommunen vurdert det slik at trafikksikkerheten må betrast før det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til utleigeeininga. Dette inneber at tilkomsten må opparbeidast i samsvar med gjevne byggjeløyve, med dei krav som er stilt av vegmyndigheitene i saka. Eit mellombels bruksløyve kan innebere at det vert fleire brukarar av tilkomsten. På bakgrunn av dette fann kommunen at det ikkje stod att «*mindre vesentlige arbeider*» som tilsa at ein kunne gje mellombels bruksløyve.

Fylkesmannen har ingen merknadar til kommunen si vurdering. At kommunen har gjeve mellombels bruksløyve til hovudhusværet inneber ikkje at dei må gje det til utleigeeininga.

Usakleg forskjellshandsaming

Klagar hevdar det føreligg usakleg forskjellshandsaming ettersom Kjell Grøttveit fekk løyve til bruksendring frå fritidsbustad til bustad for ca fire år sidan og fordi Hallvard Grøttveit har hatt utleigebustad i mange år.

Utgangspunktet for sakshandsaminga er eit ulovfesta prinsipp om at like saker skal handsamast likt, det vil seie at usakleg forskjellshandsaming kan føre til at eit vedtak er ugyldig. Sivilombodsmannen har uttalt følgjande:

«Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.»²

I dette tilfellet er det stilt krav i løyvet til oppføring av bustad med utleigeeining at tilkomst må endrast. Det er ikkje opplyst at dette kravet er stilt ved andre løyve. Dette inneber at sakene ikkje kan reknast for å vere like, verken i faktisk eller rettsleg forstand. Dette inneber at den forskjellshandsaminga som er gjort er sakleg. Vedtaket er dermed ikkje ugyldig av den grunn.

Etter gjennomgang av saka, finn Fylkesmannen ikkje grunnlag for å gå imot den vurderinga som kommunen har gjort. Lindås kommune sitt vedtak datert 23.09.2015, sak 14/1864405/15, vert difor stadfesta.

Klaga er ikkje teken til følgje. Fylkesmannen sitt vedtak på side ein er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Laila Pedersen Kaland e.f
seniorrådgjevar

Marianne Sandvik
rådgjevar

¹ O.J. Pedersen m.fl.: *Plan- og bygningsrett*, 2. utgave Del 2 Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner, på side 339.

² Sivilombodsmannen si årsmelding for 2002 s. 321

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Trond Grøttveit	Sjosidevegen 128a	5914	ISDALSTØ
Magnus Grøttveit	Sjosidevegen 111	5914	ISDALSTØ
Advokat Mikkel Mundal	Hollendergaten 14	5017	BERGEN