

**Ottar Arne Bøstrand**

Grønland 2, 5918 Moldekleiv

Tlf 98449345 Mail [ottar@venyard.no](mailto:ottar@venyard.no)

Meland Kommune Teknisk avd.

Frekhaug 16 Juli 2018

Sektorsjef teknisk: Anny Bastesen

Sakenr: 132/2018

**KLAGE VEDR. RAMMEBETINGELSENE GITT TIL GBNR 27/17, DEN 26.06.2018**

På vegne av Ottar Arne Bøstrand utredes klagen av Grethe J. Mikaelsen

I rammebetingelsene som er gitt gis det uttrykk for at eier av gnr 27 bnr 14 ikke har gitt samtykke til etablering av tilkomstveien som påstås å ligge på gnr 27 bnr 14 sin eiendom. Men at eier av gnr 27 bnr 14 har gitt eier av gnr 27 bnr 17 rett til å nytte veien over kortere tidsrom før den fjernes. Og at dette er et privatrettslig forhold som partene må løse seg imellom. Derfor er det punkt nr.2 nr 3 og punkt nr.4 under vedtaket som det her reises spørsmål om og klages på.

I resten av klagen vil gnr 27 bnr 17 omtales som 27/17 og gnr 17 bnr 14 omtales som 27/14.

Jeg kan ikke se at det er korrekt juridisk å fatte en slik betingelse, særlig med tanke på de konsekvenser det får for eier av 27/17. Går vi gjennom hendelsene som ligger forut for den nåværende situasjonen mellom 27/17 og 27/14, dukker det opp en rekke forhold som bidrar til at denne avgjørelsen og prosessen virker tvilsom og kan dermed vanskelig forstås som juridisk korrekt for eier av 27/17. Forløpet kan til tider oppleves som partisk for eier av 27/14, eller manglende kunnskap om omfanget av forvaltningsloven og dens bakenforliggende prinsipper som kunne vært benyttet for at eier av 27/17 sin situasjon på nåværende tidspunkt ville fortonet seg annerledes.

27/17 kan derfor ikke godta at kommunen fraskriver seg ansvar for at denne situasjonen har oppstått.

Eier av 27/14 har under hele forløpet endret sine motiver ovenfor eier av 27/17. Han har siden eier av 27/17 overtok eiendommen mars 2011 ikke gitt uttrykk for at Bøstrand ikke kan benytte innkjørselen til sin eiendom. Og det under hele perioden hvor eier av 27/17 startet utvikling av anleggsvei på bakgrunn av vei som var laget i årtier (se vedlegg nr.1) før han kjøpte eiendommen og hvor det var avkjørsel fra kommunal vei. Helt frem til 21.10.2016 hvor det sendes et brev fra kommunen til eier av 27/17 om at det vil bli retting av feil i matrikkelkartet for 27/14. Feil som er tuftet på påstander, og som vil påvirke 27/17 sine grenser og dermed tilgang til egen eiendom.

I ettertid av denne hendelsen endrer eier av 27/14 sine behov og motiver. Han tilbyr først å selge denne delen av eiendommen for prisen av to motorsykler, til sammen kr. 26.000.- (se vedlegg nr.2)

Etterpå trekker han salget tilbake, men gir eier av 27/17 signert bruksrett inntil han har fått laget ny vei på et annet område han kan ha tilkomst til 27/17. (se vedlegg nr.3)

For så å ende opp med et krav om at veien må fjernes og det er ikke aktuelt med salg.

Tilkomstveiens etablering som det refereres til under punkt 4. i vedtaket og som 27/14 sier at han ikke har gitt sitt samtykke til var allerede etablert da tiltakshaver 27/17 (se bilde vedlegg 1) overtok eiendommen i mars 2010. Det vises tydelig visuelt på vedlegg nr.1 at det er en eldre vei bygget av betong masse som gir mulighet for kjøretøyer å benytte adkomsten. Den er også stipulert med grå

korte streker som tegn på adkomst fra kommunal vei på eiendomskartet utstedt fra Meland kommune til megler i forbindelse med salget (se vedlegg 4). Kartet inneholder ingen tegn eller definisjon som skulle tilsi noe annet. Ved kjøp av 27/17 våren 2010 er det da ingen grunn for at tiltakshaver ikke skulle oppfatte denne adkomsten som tilgjengelig. Denne blir da tatt i bruk i god tro og utviklet videre til anleggsvei på 27/17 sin egen eiendom. Denne tilkomstveien har vært etablert lenge før både 27/14 og 27/17 har overtatt sine eiendommer.

Det må her påpekes at 27/14 ikke har benyttet parsellen som er omtalt noen gang tidligere. Mens det er helt avgjørende for å kunne ta vare på og ikke la 27/17 forfalle å ha denne tilkomsten til eiendommen.

Her reiser det seg da helt klart et spørsmål om hevd og kommunens ansvar ovenfor kartverk som blir utlevert.

Eiendomskartet (se vedlegg nr.4) viser også tydelig at oppmålt eiendomsgrense er definert som sikker. Så igjen har nåværende eier kjøpt 27/17 og overtatt den i god tro på at grensetilstanden var lagt og gav han rett til å benytte adkomst langs vei til eiendommen.

Saksgangen til kommunen gir signaler om større forståelse for 27/14 sin påstand om eiendomsgrensen enn 27/17 sin forståelse av den. Dette kommer frem under retting av feil i matrikkelkartet for 27/14. Viser her til krav til forvaltningen. 4.1. Upartisk, den profesjonelle og upolitiske embetes og tjenestemann, fra forelesning om forvaltningsrett av prof. Hans Petter Graver

Under prinsipputtalelser fra Miljødepartementet knyttet til matrikkelloven finner vi under punkt 4. Retting av opplysninger om eiendomsgrenser. At ved bruk av matrikkelloven §26 tredje ledd tredje punktum at når rettingen gjelder eiendomsgrenser, må det foreligge enighet mellom alle registrerte eiere. Det må godtgjøres at rettingen ikke innebærer en faktisk endring av eksisterende grense i strid med reglene om arealoverføring og grensejustering. Det er ganske innlysende at det ikke har forlagt noen enighet mellom 27/17 og 27/14

I denne saken har eier av 27/17 fått et tilsendt informasjonsbrev med krav om tilbakemelding skriftlig innen tre uker etter å ha mottatt brev. I denne tidsepoken har Meland kommune mottatt en byggesøknad om å utvide fritidseiendommen 27/17 til helårsbolig. Det er i seg selv et klart signal og kunnskap om at en ny kartforretning over grensene mellom de to eiendommen, en grense som vil sperre 27/17 inne og medføre at det ikke lenger er tilgang til sin egen eiendom ikke vil være ønskelig at blir utført. Det vil derimot ikke ha noen som helst betydning for 27/14 sine levekår.

Eier av 27/17 forstod ikke på dette tidspunkt hva som foregikk og ved henvendelse til kommunen både på stedet og senere ble det gitt uttrykk for at dette bare var en oppmåling som ikke angikk hans eiendom.

Viser her til Lov om behandlingsmåte i forvaltningssaker, kap.3. alminnelige regler om saksbehandling, §11. Veiledningsplikt. Formålet med veiledning skal være å gi parter og andre interesserte adgang til å vareta sitt tarv i bestemte saker på best mulig måte. Punkt b) regler for saksbehandling særlig om parters rettigheter og plikter etter forvaltningsloven. Om mulig bør forvaltningsorganet også peke på omstendigheter som i det konkrete tilfellet særlig kan få betydning for resultatet.

Her kommer det ganske klart frem at dette krav til veiledning ikke er ivaretatt ovenfor 17/17.

Da eier av 27/17 var inne hos kommunen i februar 2017 og ønsket å klage på oppmålingen, ble han henvist til eier av 27/14 for å løse problemstillingen.



Her velger da saksutrederne ikke å la forvaltningsloven §31 å tre i kraft.

§ 31 – Selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen taes under behandling så fremt parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen, eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller det av særlige grunner er rimelig at klage blir prøvd.

At eier av 27/17 ikke har vært seg bevisst alvorret i den måleforretningen som ble utført og i ettertid ikke skal få anledning til å bli hørt og ivaretatt av det offentlig, når de har sviktet i såpass mange ledd (utstedt eiendomskart av 2010, veiledningsplikt) er ikke akseptabel saksutredning og skaper en følelse av partiskhet.

Og i hvert fall ved slike konsekvenser som nå foreligger. Her har det ikke blitt gitt noen anledning til å ivareta sitt tarv hvor resultatet kan få særlig betydning for den ene parten. I informasjonsbrevet fra kommunen til 27/17 står det under generell informasjon om vilkår for retting av grense, at dersom partene har ulike påstander kan kommunen ikke gjennomføre rettingen eller grensen kan bli lagt inn som omtvistet grense, dvs flere aktuelle bruksnummer på samme areal. Dette må derimot saksutrederne ha vært fullstendig klar over og har til tross for det ikke vist noen initiativ til å sikre seg at eier av 27/17 var seg bevisst det som foregikk. Og sannsynligheten for at eier av 27/17 ville ha tatt til motmæle og kommet med en annen påstand er ganske innlysende tatt i betraktning betydningen det ville og har fått for hans tarv. Informasjonen fra kommunen til megler ved salg av Moldekleiv viser også at de ikke hadde oversikt over nøyaktighet og oppmåling av grensene. Det foreligger et dokument hvor de svarer både Nei og Ja på begge spørsmål vedrørende dette. Samtidig som det blir utlevert et eiendomskart hvor eiendomsgransen blir definert som sikker.

Hvordan kan kommunen da ha anledning til å frita seg for ansvaret av et krav som de har vært med på å skape ved tilbakeholdenhet under saksutredning og så legge det til grunn for en rammebetingelse i ettertid. Saksbehandlernes krav til ansvar ovenfor den ene partens situasjon og grenseforhold er ikke ivaretatt. Faktisk den parten som er blitt skadelidende av den nye påstanden som settes til grunn for ny oppmåling og kartforretning.

Det skal da være helt klart at ingen av partene skal ha medhold fra saksutrederne. Saksutrederne sin oppgave er å forsikre seg om at begge eierne er innforstått ref. miljødepartementet om hvilken kartforretning som foreligger og hvilke konsekvenser det vil få for den enkelte sin eiendom.

Hvis ikke oppstår jo nettopp denne mistanken om at her foreligger det en partisk innstilling fra det offentlige ovenfor enkelte borgere. Mens den andre part blir tildelt fordeler. Her fordeler som blir gitt fordi den andre ikke var seg bevisst hva som foregikk og ikke fordi det var fordeler som var han nødvendigvis berettiget.

Hvordan denne situasjonen da i tillegg blir en betingelse for en rammetillatelse er også merkelig, da saksutrederne for denne rammebetingelsen er fullstendig klar over hvordan forholdene foreligger. Samt fraskriver seg alt ansvar. Det kan oppfattes som et maktovergrep og ikke et forslag til løsning for 27/17 til å vedlikeholde, oppgradere og benytte sin eiendom.

Jeg kan ikke se hvordan dette er hensiktsmessig på noen plan og i hvert fall ikke en prosedyre til å ta eksempel av for hvordan offentlig forvaltning og samarbeid med inn byggerne skal fungere for å skape et bærekraftig samfunn. Dette er heller en oppskrift på hvordan å skape splid og hindre konstruktiv utvikling. Offentlig saksutredning skal fungere som et tjenestetilbud til samfunnet og må derfor underlegges høye etiske normer hvor kvalitetssikring er ytterst viktig, noe som kommer klart frem når en saksbehandling utrettes og får avgjørelser som gir denne form for konsekvenser.

Vi har alle et ansvar for våre handlinger og plikt til å sette oss inn i det som angår oss både privat og i arbeid, men den med mest kunnskap skal ikke benytte det til en fordel som skader andre. Jeg kan i hvert fall ikke se at norsk rett og forvaltning er tuftet på eller søker å fremstå slik.

Kravet i punkt nr.3 betraktes også som urimelig, da dette er en anleggsvei tilrettelagt for å utvikle og ta vare på både bygg og eiendom. Det er ingen grunn for at vilje og evne til å tilbakeføre anleggsvei til gjeldende forskrifter med tegninger og skildringer av vei /gangsti på NLF område skal legges for tvil og derfor måtte fokuseres på før igangsetting av oppføring av tilbygg. Det vil uansett være et krav som må oppfylles før ferdigattest kan stilles. Tiltakshaver har fra dag en vist både vilje og evne til å rette opp feil i prosedyre under utvikling og ivaretagelse av eiendommen. Det har blitt innhentet kvalifisert ekspertise på hvert av de områdene som har krevd det. Eier av 27/17 sitt pågangsmot og evne til igangsettelse bør her belønnes med tillit og ikke utsettes for tvil.

Med bakgrunn i den historikk som her er utredet og som igjen har ført til den nåværende situasjonen vedrørende veirett, klager vi på at punkt nr.2, nr.3 og nr. 4 under vilkår for løyvet for igangsettelse er lagt til grunn for at oppføring av tilbygg til eksisterende fritidseiendom gnr 27 bnr 17 skal kunne igangsettes.

Dette begrunnes med at situasjonen som har oppstått ikke er ene og alene på grunn av privatrettslige forhold (som legges til krav under punkt nr. 2 og punkt nr.4) men og blitt til på grunn av saksbehandlingsfeil. Referer til loven om behandling av forvaltningssaker, veiledningsplikt §11, prinsipper fra Miljødepartementet under bruk av §26 i matrikkelloven og forvaltningsloven §31 vedr. klagefrist.

Forslag til endring i vedtaket:

Kravet til løsning av tilkomstveien, skal ikke settes til hindring for at igangsettelse av vedtak om oppføring av tilbygg kan starte. Eier av 27/17 har rett til å vedlikeholde sitt tarv og kan i så henseende like godt sette i gang med tilbygget. Det er mange tilfeller der krav til tinglyst vei i seg selv ikke er av betydning, da muntlig avtale, sedvane og god tro er like store bærebjelker som skal tildeles like mye vekt som en tinglyst bruksrett.

Kravet til å tilbakeføre anleggsvei flyttes til etter bygget er ferdigstilt og arbeidet med omforming av vei kan starte.

Med vennlig hilsen

Grethe J. Mikaelson

Ottar Arne Bøstrand

Vedlegg nr 1: Bilde av eksisterende vei

Vedlegg nr 2: Forslag til kjøpekontrakt av motorsykler

Vedlegg nr 3: Sign. Veirett 15.03.2017

Vedlegg nr 4: Eiendomskart fra Meland kommune med sikker grense. Datert 18.10.2010

+ TILLEGG VEDLEGG TIL VEDLEGG nr. 2 og nr 3.