

Sakspapir

| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
|-------------------|---------------|------------|
| Tore Johan Erstad | Gbnr - 23/221 | 14/579 |

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 28/2014 | Utval for drift og utvikling | PS | 01.04.2014 |

Klage DNT vedtak 108/10 - Vilkår i ferdigattest - Gnr 23 bnr 221 - Galtenesvegen 118

Saksopplysningar:

Saka gjeld klage på vedtak om å gje ferdigattest for bustad på gbnr 23/221. Klagen gjeld administrasjonen sine merknader i støtteskriv til vedtaket om å gje ferdigattest, der det vart stilt krav om opphør av utleigeverksemd eller innsending av endringsøknad for gokjenning av to bueiningar.

Tidlegare sakshandsaming:

Saka har ei omfattande historikk. Administrasjonen ser det ikkje som naudsynt å gjere greie for denne i detalj, men avgrensar framstillinga til det som vedkjem tema for klagen.

I 2009 avslo Meland kommune ved delegert vedtak i sak 483/09 søknad om rammeløyve for oppføring av bustadhus med utleigeeining på gnr 23 bnr 221. Avslaget var mellom anna grunngjeve med at planteikningane som låg ved søknaden viste at bustaden var prosjektert med ei hovudeining over to etasjar og ein sjølvstendig sekundæreining i underetasjen, medan tiltaket var omsøkt med berre ein brukseining.

Etter endra søknad – med nye planteikningar og ny informasjon om planlagd bruk – gav kommunen ved delegert vedtak i sak 108/10, rammeløyve for oppføring av ein bustad med ein bueining på eigedommen. I samband med handsaming av endringsøknad opplyste klagar i denne saka, Stian og Margrethe Sivertsen, mellom anna følgjande i brev innstempla 30.12.2009:

«Kommunen viser til relevante forhold som vi oppfatter som nødvendig å justere. Vi vil derfor:

1. – stryke utleieleiligheten vi hadde tatt med i søknaden» Og avslutningsvis i same skriv:

«Dette brev er å forstå som justering av søknaden og er tilsendt kommunen innen fristen 30.12.09»

Konkret vart dette gjort ved at planløyvinga for i underetasjen var endra på følgjande måte:

- Rom L4 omgjort frå soverom til hobbyrom
- Rom L2 omgjort frå stove til TV-stove
- Rom L7 omgjort frå kjøkken til te-kjøkken
- Rom K7 (bod) redusert for å gje plass til dør mellom det som i tidlegare søknad utgjorde hovuddel og utleigedel.

I naboklage frå Haldis Dokken Urdal og Edvard Urdal vart det gjort gjeldande at desse endringane ikkje innebar noko endring i realitetane, og at bustaden fortsatt måtte vurderast å ha to bruks einingar.

Kommunen fann å måtte halde seg til at tiltakshavars opplysningar om planløyising og planlagd bruk. Det kjem fram av saksutgreiinga ved klagehandsaminga av løyvet gitt i sak 108/10, at grunngjevinga for å godkjenne søknaden med ny planløyising var følgjande:
«Kommunen har gjeve løyve til ein brukseining. Begge etasjane er rekna som hovuddel med rom for varig opphald. Det følgjer av Pbl § 74 nr 1 at 'Bygning med oppholdsrom for mennesker skal ha forsvarlig planløyising, herunder tilfredsstillende lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring.' Det skal mykje til før eit tiltak ikkje kan godkjennast som følgje av manglande forsvarleg planløyising. Planløyisinga er ikkje slik at kommunen kan nekte å godkjenne tiltaket med heimel i Pbl § 74 nr 1».

Etter naboklage vart vedtaket stadfesta 8.6.2011 av Fylkesmannen i Hordaland. Igangsettingsløyve vart gjeve av kommunen 19.7.2011, DNT-sak 108/10. Samstundes godkjente kommunen omsøkt tilkopling til kommunalt VA-anlegg for ferda ut gebyr med tilkopling for ein brukseining.

Bakgrunn for føreliggjande klage:

Stian og Margrethe Sivertsen, representert ved Bergen Eiendomsforvaltning AS, søkte 30.5.2013 om ferdigattest for bustaden.

Haldis og Edvard Urdal (eigar av naboeigedomen gbnr 23/223) har gjennom e-post til Meland kommune dagsett 31.5.2013 gjort gjeldande at byggjetiltaket på gbnr 23/221 ikkje er utført i samsvar med gjeve byggjeløyve, idet Urdal meiner eigedommen er etablert med to sjølvstendige bueiningar.

I brev til ansvarleg søkar Bergen Eignedomsforvaltning AS dagsett 20.09.2013, førespurde kommunen om ein klargjering av om bustaden har ein eller to brukseiningar.

Ved brev dagsett 14.10.2013 svarte Bergen Eiendomsforvaltning følgjande:

«Det vises til Deres brev av 20.09.2013.

Det bekreftes at bygget er oppføring iht. tegningsmateriale som vedlagt i byggesøknad, godkjent av fylkesmannen 8.6.2011, stemplet av Meland kommune 14.7.2011.

Eneboligen er i søknaden betegnet som en generasjonsbolig. Undertegnede som ansvarlig søker kan imidlertid ikke si noe om den faktiske bruken av boligen, men fastholder vår søknad om ferdigattest på bakgrunn av det arbeidet som er utført og den boligen som er bygget.»

Administrasjonen var på synfaring på staden 19.10.2013 saman med tiltakshavarane.

I delegert vedtak av 12.11.2013 gav kommunen ferdigattest for tiltaket. I *merknader* til ferdigattesten viste kommunen til støtteskriv frå administrasjonen datert 12.11.2013, der følgjande vart opplyst:

«Den eksisterande bruken av sekundæreininga på gbnr 23/221 er ikkje til hinder for at det vert gjeve ferdigattest som omsøkt, men dagens bruk må umiddelbart stansast eller omsøkast i form av ei bruksendring for godkjenning av to bueiningar».

Samstundes opplyste administrasjonen i støtteskrivet at kommunen ikkje kunne sjå at reguleringsplanen eller planføresegnene ville vere til hinder for etablering av ein bustad med sekundæreinjing på gbnr. 23/221, og vidare at dei tekniske krava etter plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter truleg også let seg stetta.

Det vart satt frist til 1.1.2014 for avslutta bruk eller innsending av endringssøknad etter plan- og bygningslova og søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg for den nye bueininga.

Administrasjonen si grunngjeving for føresetnadene for ferdigattesten går fram av støtteskriv datert 12.11.2013, og vart formulert slik:

«På bakgrunn av dokumentasjon og opplysningar motteke i samband med søknadene om ramme- og

igangsettingsløyve konkluderte kommunen i 2011 etter ein konkret vurdering med at det - i samsvar med søknad – var grunnlag for å gje løyve til oppføring av ein einebustad med en bueining.

Under tilvising til ny dokumentasjon og supplerande opplysningar motteke i samband med føreliggjande søknad om ferdigattest – under dette òg opplysningar og avklaringar som kom fram under ovannemnde synfaring [9.10.2013, administrasjonen si merknad] – legg administrasjonen no til grunn at det omsøkte tiltaket er utført i samsvar med gjeve byggjeløyve, men vurderer likevel at sjølve bruken som vart påvist under synfaring er i strid med tillatinga som er gjeve i høve til tal på bueiningar[administrasjonen si understrekning]. Administrasjonen har ved vurderinga av om det i føreliggjande sak er tale om ein eller to bueiningar særleg lagt vekt på den refererte uttalen frå KR D: Tilgjenget mellom hovud- og sekundæreininga let seg i dag fysisk skilje åt ved hjelp av ein eksisterande dør, slik at einingane kan nyttast uavhengig av kvarandre. Begge einingar har dertil alle naudsynte fasilitetar og har egne inngangar. Vidare har administrasjonen frå tiltakshavar si side fått opplyst at sekundæreininga p.t. er leigd ut til ein småbarnsfamilie – jf. mellom anna e-post frå Bjørn Thomassen til Haldis og Edvard Urdal dagsett 7.7.2013 – slik at det i dag i tillegg er tale om to økonomisk separate einingar og husstandar. I høve til sistnemnde vert det igjen vist til uttalen frå KR D, jf. ovenstående: 'Dersom tiltakshaver selv ønsker å etablere en utleiedel eller lignende som egen boenhet kreves søknad og tillatelse. Tiltaket må være i samsvar med reguleringsmessige skranker og tekniske krav i plan- og bygningsloven'.»

Klagen:

Vedtaket om å gje ferdigattest vart påklaga av Stian og Margrethe Sivertsen ved brev innstempla 27.12.2013. Klagen gjeld føresetnadene frå kommunen, slik desse er referert ovanfor.

Klagarane hevdar bustaden er oppført i samsvar med det byggjeløyvet som vart gjeve i 2011 og at bruken ikkje er i strid med dette, slik at det ikkje er grunnlag for kommunen sitt krav opphør av utleige eller innsending av endringssøknad.

Klagar opplyser at dei vel å ikkje følgje kommunens krav om å avslutte utleige av rom i underetasjen, og at det heller ikkje er aktuelt for dei å søke om bruksendring.

Klagar skriv:

«Vi er meget urettmessig behandlet av kommunen. Muntlig info om de reelle forhold har ikke blitt lagt til grunn. Det kreves derfor ny behandling av faktum og en erkjennelse av at det ikke er grunnlag for vedtaket om vilkår som støttebrevet understreker.

Stor saksmengde og flere innleide/tilsatte saksbehandlere som åpenbart ikke har tilstrekkelig innsikt i hele sakshistorikken, er for oss ikke godkjent forklaring på svært treg saksbehandling og feilaktig konklusjon.

Videre begrunnelse:

2. Denne tomten ble kjøpt 01.04.77 av Margretes foreldre. De fikk i 1985 godkjent byggesøknad for enebolig med sokkelleilighet hvor mormor var tenkt å bo. Det var i plantegningene og søknad ikke åpnet tilgang mellom sekundærenhet og hovedenhet. Det ble aldri fra kommunens side den gang satt vilkår som er lik de krav kommunen nå i vårt tilfelle har vedtatt.

Andre eneboliger i kommunen ble bygget på samme måte med utleieenheter i sokkel og ellers i hovedboenheten. Han kommunen fremvist en konsekvent likebehandling i disse tilfellene? Vi mener at kommunens praksis dokumenterer forskjellsbehandling og kan vise til flere eksempler om det blir nødvendig.

3. Da vi den 22.09.09 søkte om rammeløyve og fikk avslag fordi vi i søknaden hadde 'ein sjølvstendig, åtskilt sekundæreining i underetasjen' (kommunens formulering), ble vi derfor svært forundret da svarbrevet ble kjent for oss. Vi innhentet selvfølgelig kommunens nærmere faglige begrunnelse for avslaget og reviderte deretter plantegningene som igjen ble oversendt og behandlet av kommunen.

Kommunen opplyser etter ny behandling at 'Løyvet vart gjeve m.a som følgje av at dei reviderte planteikningane viste at det ikkje lenger var tale om to sjølvstendige bueiningar'. Nå var alt ok. Og vi pustet lettet ut.

Det eneste som fysisk var endret var en dør som var tegnet inn mellom sekundærenheten og underetasjen i hovedenheten. Døren var faktisk avgjørende for kommunens endring av vedtak. Nå var det etter kommunens vurdering å regne som en boenhet.

Dette viser med stor tydelighet: Døren mellom hovedbruksenheten og sekundær bruksenhet var avgjørende for hvorvidt "utleiedel" er å regne som en selvstendig boenhet eller ikke».

Utover dette har klagar i korte trekk gjort gjeldande:

- Kommunen har lagt for mykje vekt på kva naboar, som aldri har vore inne i bustaden, meiner om vurderinga av om bustaden har ein eller to bueiningar. Administrasjonen har teke for lite omsyn til at bakgrunnen for saka er ein svært lang nabokonflikt. Naboane har feilaktig påstått overfor kommunen at bustaden ikkje er oppført i samsvar med løyve. Kommunen informerte klagarane altfor seint om at slike påstandar hadde vore satt fram.
- I departementsuttalen i KRD-sak 03/3724, som kommunen har vist til, kjem det fram at det innanfor ein bueining kan forgå utleie, og at det å etablere fleire bad og kjøkken i en bustad ikkje i seg sjølv gjer at status vert endra til fleire bueiningar. Utleige av heile eller deler av ein bustad krev ikkje endringssøknad og vedkjem ikkje bygningsstyresmaktene med mindre endringa er kvalifisert, til dømes endring frå busetnad til institusjonsliknande bruk.
- Leigetakarane har fri tilkomst til klagarane si eining utan å gå gjennom hovuddøra. I underetasjen kan dei saman med klagarane nytte fellesrom. Deler av hovudbueininga er i underetasjen eit sambruk, til dømes bruken av innandørs og utandørs bodar.
- Ny leigetakar frå nyttår er einsleg mor med to barn i ein livssituasjon med omfattande utfordringar. Klagar ønskjer å bidra positivt, ikkje minst av omsyn til barna.

Avslutningsvis ber klagar om at vilkåra for å gje ferdigattest vert fjerna frå kommunen si side.

Administrasjonen førespurde i brev til klagar dagsett 17.2.2014 om ei klargjering av innhaldet i klagen. I brevet skreiv kommunen:

«Administrasjonen oppfattar at realiteten i det som vert gjort gjeldande i klagen er at dagens bruk av bustaden ikkje er i strid med byggjeløyvet når ein tek omsyn til godkjend utforming og historikken i saka, og at kommunen difor ikkje har grunnlag til å sette i verk ulovlegheitsoppfølging i medhald av plan- og bygningslova (pbl) kap 32. Dersom dette ikkje er riktig oppfatning av innhaldet i klagen, ber administrasjonen om ei tilbakemelding på det.

Dersom de som klagarar er samd i at klagen skal oppfattast som presisert ovanfor, inneber dette at ferdigattesten for bustaden vert oppretthalde, og at saka som klagesak vert stansa. Vidare vil administrasjonen opprette separat [sak] til vurdering av om det er grunnlag for å oppretthalde kravet om stans av utleige eller innsending av endringssøknad. Klagen og innhaldet i denne vil følgje denne nye saka. Ei slik sak vil følgje dei sakshandsamingsregler som gjeld for saker som gjeld ulovlegheitsoppfølging, jf pbl kap 23.

Dersom tilbakemeldinga frå Dykk er at klagen over ferdigattesten vert oppretthalde, vil administrasjonen fortsette klagehandsaminga med sikte på å avgjere om innhaldet i klagen gjer grunn til å endre vedtak om å gje ferdigattest.»

Klagar informerte kommunen i brev dagsett 12.3.2014 om at dei ville oppretthalde klagen.

Vurdering:

Klagen i saka gjeld vedtak om å utstede ferdigattest for byggjetiltak i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 21-10, første ledd. Eit slikt vedtak er eit enkelvedtak etter forvaltingslova og gjenstand for klage.

I pbl § 20-10 første ledd heiter det:

«Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. § 24-2. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.»

Problemstillinga på dette punkt er om opplysningane i klagen gjer grunnlag for å endre vedtaket av 12.11.2013 om ferdigattest for bustaden på gbnr 23/221.

Administrasjonen meiner at sjølve vedtaket om ferdigattestering av bustaden bør oppretthaldast utan endringar. Klagen inneheld ikkje opplysningar som gjer grunn til å endre dette vedtaket, då bustaden er oppført i samsvar med det løyvet som vart gitt og dette er bekrefta av ansvarleg søker Bergen Eigedomforvaltning AS. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å oppheve eller endre vedtaket om ferdigattest.

At det i ettertid er etablert ein bruk av bustaden som tilseier at det kan stillast krav om endringssøknad eller opphør av utleigeverksemd er etter administrasjonen sitt syn ikkje til hinder for at bustaden ferdigattesterast i medhald av pbl § 21-10, første ledd, første punktum. Administrasjonen presiserer at det ikkje er satt *vilkår* for den ferdigattest som kommunen har utstedt. Sjølv om klagar ikkje har halde den fristen kommunen har gjeve for opphør av utleigeverksemd eller innsending av endringssøknad, fell ferdigattesten ikkje bort. Det er derimot knytt *merknader* til ferdigattesten i skriv til søker som referert ovanfor.

Det vert i tråd med dette fremja forslag om vedtak om at klagen ikkje vert teken til følgje og at saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for handsaming.

Når det gjeld vurderinga av om det i klagen kjem frem opplysningar som gjer grunn til å gje avkall på krav om opphør av utleigeverksemd eller innsending av endringssøknad til to bueiningar, finn administrasjonen det riktig å handsame dette i samsvar med plan- og bygningslova kap 32, som gjeld ulovlegheitsoppfølging.

Som nemnd ovanfor er dette et spørsmål om kommunen har grunnlag for å setje i verk ulovlegheitsoppfølging i medhald av plan- og bygningslova, eller om kommunens godkjenning av bustaden i 2011 med den planløyving som då vart omsøkt, inneber at ein i dag ikkje kan krevje stans av utleigeverksemd eller innsending av endringssøknad.

Bakgrunnen for kommunens krav om opphør av utleigeverksemd eller innsending av endringssøknad, var at administrasjonen fann at klagarane – ved å drive utleigeverksemd slik dei gjer – har etablert ein situasjon som krev endringssøknad frå ein til to bueiningar, fordi «*sjølve bruken som vart påvist under synfaring er i strid med tillatinga som er gjeve i høve til tal på bueiningar*», jf støtteskriv dagsett 12.11.2013.

Klagar opplyste ved søknad om rammeløyve i 2011 at bustaden skulle ha ein bueining og at bruken ville vere i samsvar med dette, jf opplysningar ovanfor i saksframstillinga.

Bygningsstyresmaktene gav byggeløyve på desse føresetnadene, og det er då ikkje tillate å etablere bruk i strid med dette.

Samtidig har administrasjonen i støtteskrivet av 12.11.2013 gått langt i å antyde at endringssøknad til to bueiningar vil verte godkjent, men at det må omsøkast og betalast gebyr for tilkopling kommunalt VA-anlegg, slik regelverket er for andre søkjarar i kommunen.

I samband med handsaminga av føreliggjande klage finn administrasjonen ikkje grunn til å gjere ytterlegare greie for denne sida av saka.

Samla konklusjon:

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klagen er komen frem opplysningar som gjer grunnlag for å oppheve eller endre vedtak om å gje ferdigattest til bustaden på gbnr 23/221. Tiltaket er uført i samsvar med søknad og godkjent byggjeløyve i sak med arkivsakid 09/2300, DNT-sak 483/09. Ansvarleg søkar har innsendt «nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling», slik pbl § 21-10 første ledd krev.

Vurderinga av om det er grunnlag for å oppretthalde krav om opphør av utleige i bustaden eller innsending av endringssøknad vert overført som separat sak i medhald av pbl kap 32. Tilhøva knytt til desse problemstillingane vert ikkje vurdert å vere til hinder for ferdigattest av bustaden fordi dei ikkje gjeld avvik ved sjølve tiltaket, men eventuelt etterfølgjande etablert bruk av bustaden i strid med søknad og byggjeløyve.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at klagar har kome med nye opplysningar i saka som skulle tilsei at vedtak om ferdigattest datert 12.11.2013 vert omgjort. Klage datert 27.12.13 vert ikkje teke til følgje.

Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunngeving for vedtaket.»

Utval for drift og utvikling - 28/2014

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

UDU - vedtak:

"Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at klagar har kome med nye opplysningar i saka som skulle tilsei at vedtak om ferdigattest datert 12.11.2013 vert omgjort. Klage datert 27.12.13 vert ikkje teke til følgje.

Det vert til til saksutgreiinga og vurderinga over som grunngeving for vedtaket.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd."

