



OSTERØY KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Statsforvaltaren i Vestland
Njøsavegen 2
6863 LEIKANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/731 - 23/10420

Saksbehandlar:
Mette Lillejord Mjelde
mette.lillejord-mjelde@osteroy.kommune.no

Dato:
23.05.2023

GBNR 60/61 - Osterøy kommune - Klage over vedtak om retting av matrikkel

Oversending av klagesak til Statsforvaltaren:

Klage over vedtak om retting av matrikkelen frå bustad til samfunnshus/grendehus vert ikkje tatt til følge. Saka vert sendt Statsforvaltaren i Hordaland for avgjerd av klagesaka, jf. matrikkelova § 46 første ledd bokstav h, jf. matrikkelforskrifta § 20.

Saksutgreiing:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage over omgjering av vedtak om retting av bygningstype for bygningsnr. 175861084 på gnr. 60, bnr. 61 i matrikkelen. Klagar meiner at bygget på eigedommen skal vere registrert som bustad i matrikkelen og ikkje samfunnshus/grendehus, slik det er i dag etter kommunen sitt vedtak.

Kravet har kome opp i samband med innkreving av eigedomsskatten i kommune. Førreliggjande vedtak gjeld berre rett registrering av bygningstype i matrikkelen.

Nærare om bakgrunnen for saka:

Trygve Tønnesen (her: klagar), er eigar av gnr. 60, bnr. 61 i Osterøy kommune. Klagar søkte i 2013 om dispensasjon for bruksendring av tidlegare Votlo skule frå samfunnshus/grendehus til bustad, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Dispensasjonssøknaden vart sendt inn for klagar av Arkoconsult AS. Dispensasjon som omsøkt vart gitt ved vedtak (PT-119/13) frå Osterøy kommune den 23. oktober 2012, arkivsakid 13/1485. Vedtaket gjaldt berre dispensasjon, - ikkje løyve etter plan- og bygningslova kap. 20.

Kravet om trong for søknad om løyve òg etter pbl. kap. 20 vart gjort kjent for klagar i forkant av innsending av dispensasjonssøknaden. I dispensasjonssøknaden vart følgjande opplyst frå ansvarleg søkjar Arkoconsult:

Bakgrunnen for at vi først søker dispensasjon er at tiltakshaver ønsker å være sikker på at dispensasjon gis, før han går videre med tegning, prosjektering for den planlagte ombygging. Selve søknaden om bruksendring vil bli innsendt så snart dispensasjonssøknaden er godkjent.

Kommunen har i ettertid ikkje motteke søknad etter pbl. kap. 20. Dispensasjonsløyvet er gått ut på dato (varigheit 3 år) og gjeld ikkje lengre, jf. pbl. § 21-9.

Klagar kontakta Osterøy kommune ved e-post motteke 29. mars 2016, i samband med at han hadde motteke faktura for betaling av vassavgift for eigedommen. Klagar opplyste at vassavgift/eigedomsskatten var for høg «...i forhold til at eiendommen er omsøkt og blitt godkjent som boligformål».

Med bakgrunn i e-posten frå klagar, vart matrikkelen endra frå samfunnshus/grendehus til bustad i med verknad frå 13. november 2014. I kommentar til endringar opplyste matrikkelfører:

«Ny eigar har søkt om bruksendring frå samfunnshus/grendahus til bustad. Følgjande vedtak vart gjort den 23.10.13. 'Det vert med heimel i plan og bygningslova § 19-2 gjeve løyve til bruksendring frå samfunnshus/grendahus til bustad på gnr. 60, bnr. 61 på Votl[o]'.»

I samband med innkreving av eigedomsskatt for 2023, tok økonomikontoret i kommunen opp spørsmålet om riktig skattegrunnlag for bygget.

Kommunen undersøkte deretter godkjent bruk av bygget etter plan- og bygningslova, og opplysningane nemnd ovanfor om utgått dispensasjon / manglande byggjeløyve vart oppdaga.

Matrikkelfører retta derfor matrikkelen tilbake til bygningstype samfunnshus/grendahus av eige tiltak, jf. matrikkellova § 26, 4. ledd.

I kommentar til endringa opplyste matrikkelfører:

«Endra frå bustad til samfunnshus/grendahus då tidlegare nedring ikkje var i trå med godkjend vedtak gjort 23.10.2013, sak 119/13.»

Klagar vart underretta om avgjerda ved skriv av 6. mars 2023. Klagen vart motteke 27. mars 2023, sjå nærare nedanfor.

Om grunnlaget for klagen:

Klagar, representert ved Advokatfirma Mæland & Co, har ved skriv av 27. mars 2023 i korte trekk gjort gjeldande:

- Klagar vart ikkje førehandsvarsla om rettinga i samsvar med forvaltningslova § 16. Krava til kontradiksjon er ikkje oppfylt. Sakshandsamingsfeilen har fråteke klagar mogelegheita til å argumentere for sitt syn at om at eigedomen er brukt som bustadeigedom. Kommunen har ikkje overhalde sin plikt til å sikre at saka har vore så godt opplyst som mogleg før avgjerd, jf. fvl. § 17.
- Vedtaket er ikkje tilstrekkeleg grunngjeve, og det er uklart kva for regelverk som ligg til grunn for avgjerda.
- Klagar har som følgje av kommunen sin sakshandsaming måtte engasjere juridisk bistand og søke forsikringsdekning av kostnadane med dette.
- Sakshandsamingsfeila har verka inn på innhaldet i vedtaket. Dette utan omsyn til eventuell etterfølgjande grunngjeving av dei materielle vilkåra for avgjerda. Dei faktiske omstende knytt til bruken av bygget er ikkje dokumentert frå kommunen si side.

Det vert vist til klageskrivet i sin heilskap.

Vurdering:

Det rettslege grunnlaget for saka vil vere matrikkellova (lov om eigedomsregistrering, 17. juni 2005 nr. 101), matrikkelforskrifta (forskrift om eigedomsregistrering, 26. juni 2009 nr. 861), rundskriv H-2021-9001 frå Kommunal- og distriktsdepartementet).

Kommunen vurderer at vedtaket om å rette matrikkelen tilbake til samfunnshus/grendahus er undergitt klagerett i medhald av matrikkellova § 46 første ledd bokstav (h). Kommunen vurderer vedtaket om å rette matrikkelen i 2023 tilbake til samfunnshus/grendahus som ei omgjerding av tidlegare avgjerd om å rette bygningsopplysningane til bustad. Det vert vist til opplysningane i saksutgreiinga ovanfor om bakgrunnen for at bygget vart matrikulert som bustad i 2016 etter krav frå klagar.

Den sentrale problemstillinga i saka vil vere å ta stilling til rett bygningstype i matrikkelen for bygningsnr. 175861084 på gnr. 60, bnr. 61 i Osterøy kommune.

Med tilvising til opplysningane i saksutgreiinga ovanfor, held kommunen ved klagevurderinga fast ved at det var riktig å rette matrikkelen tilbake til samfunnshus/grendahus frå bustad. Det er tvillaust at bygget aldri har vore godkjent bruksendra til bustad etter plan- og bygningslova sitt regelverk. Dette har vidare vore kjent for klagar.

Kommunen meiner at den endringa som vart gjort etter krav frå klagar i 2016 var feil, jf. matrikkellova § 25, 1. ledd, jf. matrikkelforskrifta § 60. Bygget korkje var eller er lovleg bruksendra til bustad etter plan- og bygningslova sitt regelverk. Dispensasjonsvedtaket som vart gjort i 2013 gav ikkje grunnlag for å endre bygningstypen til bustad i matrikkelen. Kommunen har med heimel i matrikkellova § 26, 4. ledd høve til å rette opplysningar i matrikkelen som er feil, og det er dette ein no har gjort.

Opplysningane frå klagar om at eigedomen var omsøkt og godkjent som bustadeigedom var ikkje korrekte, slik at kravet ikkje skulle vore tatt til følgje. Det vert vist til matrikkelforskrifta § 60, som inneheld føresegner om føring av bygningsopplysningar. Kommunen skal etter denne føresegna matrikkelføre «...opplysninger om søknadspliktige tiltak som gjelder oppføring av bygning, tilbygg, påbygg eller underbygning, riving, bruksendring, tap eller annen hendelse som endrer bygning, samtidig med at det gis rammetillatelse, igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest [adm.understr.]». Kommunen legg til at dersom bygget i dag vert brukt som bustad, er dette ein ikkje-godkjent bruk av bygget etter plan- og bygningslova sitt regelverk.

Kommunen er samd med klagar i at vedtaket om retting av matrikkelen skulle vore varsla, jf. matrikkelforskrifta § 10 (2). Det er etter kommunen sitt syn ikkje grunn til å rekne med at denne feilen har vore bestemmande for kommunen sin avgjerd. Klagen vert med denne grunngjeving ikkje tatt til følgje. Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for klagehandsaming.

Med helsing

Tore Johan Erstad
leiar

Mette Lillejord Mjelde
teknisk teiknar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

VS: GBnr 60/61

Sak 23/731 - gnr. 60, bnr. 61 i Osterøy kommune - motteke klage på endring av matrikelopplysningar

60/61 - Klage på vedtak om endring av matrikelopplysningar

Klage på vedtak - 2023-03-27

6061 - Retting i matrikkelen

60/61 - Søknad om endring av kommunal avgifter

2016_03_29_09_28_30

13-1485-3

13-1485-5

13-1485-2

Kopi til:

Advokatfirma Mæland & Co As
Trygve Tønnessen

Strandgaten 9 5013
Hausvegen 374 5286

BERGEN
Haus

Mottakar:

Statsforvaltaren i Vestland

Njøsavegen 2 6863

LEIKANGER

