



Bjarte Vakt skjold

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/2249 - 14/9515

Saksbehandlar:

Tonje Nepstad Epland

tonje.epland@radoy.kommune.no

Dato:

05.09.2014

Spørsmål om avvik i offentlege kart og tilhøve til plan- og bygningslova - svar

Dykkar e-post av 21.08.14.

Det følgje av plan- og bygningslova § 2-1 at *“Kommunen skal sørge for at det foreligger et oppdatert offentlig kartgrunnlag for de formål som omhandles i loven.”*

Plan- og bygningslova § 2-1 kan ikkje tolkast slik at kommunen har plikt til å ha kart som nøyaktig viser eigedomsgrensar, jf. NOU 2001:7:

“Andre ledd klargjør at kommunen ikke har plikt til å ha klart et kartgrunnlag i den nøyaktighets- og detaljeringsgrad som kreves for ethvert privat utbyggingstiltak som måtte komme opp.”

Alle kart utlevert frå Radøy kommune har påført atterhald om feil i kartgrunnlaget og kan ikkje leggast til grunn som juridisk bindande.

Grensar mellom eigedomar er eit privatrettsleg tilhøve, og plan- og bygningslova føreset at den einskilde grunneigar kjenner og respekterer eigedomsgrensene når det vært søkt om løyve til tiltak.

Bygningsstyresmakta sitt høve til å avvise ein byggesak med grunngjeving i privatrettsleg tilhøve er generelt heimla i plan- og bygningslova § 21-6:

“Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det framstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, kan søknaden avvises. Eventuell tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for tiltakshaver for supplering av søknaden.”

Plan- og bygningslova § 21-6 setter ei snever grense for kommunen sin mynde til å ta omsyn til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesak. Lova sitt omgrep *“klart”* tilseier at det bare er i dei

tilfelle der det er openbart at søkjar ikkje har det privatrettslege i orden at kommunen skal avvise søknaden. Kommunen sin kjennskap til at det er unøyaktigheter i offentlege kart gjev ikkje grunnlag for å si at det er "klart" at søkjar ikkje har dei naudsynte privatrettslege rettar søknaden føreset.

Vidare har kommunen heimel i plan- og bygningslova § 21-4(6) for å setje vilkår knytt til løyve til tiltak. Eit slikt vilkår kan vere krav om oppmåling av uklare grenser:

"Kommunen kan sette som vilkår for å gi tillatelse (...)at:

a) det blir holdt oppmålingsforretning når det er behov for å klarlegge grensene for den eller de matrikkelenhetene som tiltaket gjelder for,"

Føresegna gjev kommunen heimel for å setje vilkår om oppmåling der det er "behov" for å klarleggje grensene. Kommunen har ikkje heimel her for å krevje oppmåling av ein kvar grense i ein kvar byggesak med grunngjeving i at offentlege kart er unøyaktige, jf. NOU 2001:7:

"Dersom det er behov for mer nøyaktig og fullstendig dokumentasjon av eiendomsgrensene for å kunne behandle en byggesøknad, kan kommunen kreve at søkeren klarlegger eiendomsforholdene, eventuelt gjennom å avholde kartforretning etter delingsloven. Dette kan gjelde bruksretter, vegretter, råderettsinnskrenkinger, med mer som gjelder det aktuelle arealet. Kommunen kan ikke kreve klargjort eiendomsforhold som ikke har betydning for behandlingen av forslaget eller søknad."

Uansett er det viktig å merke seg at eit løyve etter plan- og bygningslova aldri gjeld lenger enn det dei privatrettslege tilhøva tilseier. Eit tiltak som er godkjent 4 meter frå nabogrensa er godkjent 4 meter frå den faktiske nabogrensa. Grensa som er vist i kartet er såleis ikkje avgjerande for kor tiltaket lovleg kan plasserast. I tiltak som vert godkjent med krav til ansvarsrettar skal det være eit kvalifisert føretak som har ansvarsrett for plassering av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 23-1(1). I dei tiltaka som vert godkjent utan krav til ansvarsrett er det tiltakshavar sjølv som er ansvarleg for at tiltaket vert plassert lovleg, jf. plan- og bygningslova § 23-1(2).

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:
Bjarte Vakt skjold

