



Arne Gunleiv Haugsvær
Rosslandsvegen 1161
5918 Frekhaug

Saksbehandlar, innvalstelefon

Arnt Erik Nordheim, 5764 3191

Vedtak i klagesak om frådelling av fritidsbustad, gbnr. 305/36, Rosslandsvegen 1147, Alver kommune

Vi viser til oversending frå Alver kommune 10.02.2021, som gjeld klage på administrativt vedtak datert 27.10.2020. Klagen er framsett innanfor fristen, og vilkåra for å handsame saka er oppfylte.

Vedtak

Statsforvaltaren stadfestar vedtaket frå Alver kommune 27.10.2020, sak 20/11619, om frådelling av parsell m/fritidsbustad frå gbnr. 305/36.

Bakgrunnen for saka

Fløksand Fritid AS søkte den 12.06.2020 og 09.07.2020 om løyve og dispensasjon for deling av gbnr. 305/36 i Alver kommune. Den omsøkte parsellen er utbygd med ein fritidsbustad, har ein storleik på ca. 1,5 daa, og er avsett til landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF) i gjeldande kommuneplan. Søknaden om dispensasjon gjeld frå arealføremålet i kommuneplanen, og er grunngeven med at delinga av hytta m/parsell, ikkje forringar LNF-føremålet ytterlegare.

Alver kommune innvilga søknaden i vedtak 27.10.2020. Kommunen konkluderte med at ei tomt rundt eksisterande bygg, ikkje ville setje omsyna bak LNF vesentleg til side. I vurderinga av fordelar og ulemper la kommunen avgjerande vekt på det same, og at tiltaket var lite konfliktfylt for offentlege og allmenne omsyn.

Som nabo (gbnr. 305/3) og eigar av veggrunn, klaga du på vedtaket 18.11.2020. Slik du ser det, har ikkje bnr. 36 ikkje nokon generell vegrett, men ein avgrensa bruksrett til éin eigedom. Sidan teigen no vert delt i to, meiner du at bruksretten ikkje følgjer med til den nye parsellen. Ein annan eigedom, gbnr. 305/7, har allereie seld fem tomter i området, og dermed meiner du at det ikkje er fleire bruksrettar att. Du viser også til at bruksretten opphavleg var til landbruksføremål.

Fløksand Fritid AS v/rettshjelpar Halldor Havsgård inngav tilsvar til klagen 07.12.2020. I tilsvaret er det hevda at bruksrettar som ligg til eigedomen i utgangspunktet kan delast vidare, jf. servituttløva §§ 2 og 9, og at dette også gjeld i denne saka.



Alver kommune v/Utval for areal, plan og miljø handsama klagen i møte 03.03.2021, sak 24/21, men fann ikkje grunn til å ta klagen til følge. Saka vart deretter oversendt hit for endeleg avgjerd.

Regelverk

Statsforvaltaren er delegert myndigheit til å avgjere klager som gjeld enkeltvedtak etter plan- og bygningslova, sjå plan- og bygningslova § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Statsforvaltaren kan prøve alle sider ved vedtaket, også dei skjønsmessige vurderingane som kommunen har gjort, jf. forvaltningslova § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvaltaren leggje stor vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Kommunen skal gje løyve til tiltak som ikkje er i strid med føresegner gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 21-4 første ledd. Tiltak i strid med plan eller føresegner i plan- og bygningslova, kan berre godkjennast dersom det samstundes vert dispensert frå føresegna tiltaket strid mot, jf. plan- og bygningslova kapittel 19.

Oppretting av eigedom kan ikkje gjerast på ein slik måte at det strider mot føresegner i plan- og bygningslova, eller mot planar og forskrifter i medhald av lova, jf. plan- og bygningslova § 26-1. Tomter må eller ikkje verte ueigna til utbygging på grunn av storleik, form eller plassering.

Krav til tilkomst og vegsamband følgjer av plan- og bygningslova § 27-4. Vegrett over framand eigedom må vere «sikret» før det kan gjevast løyve til deling. Retten kan enten vere sikra ved tinglyst dokument, eller på annan måte som kommunen godtek som tilfredsstillande. Ved vurdering av om retten er «sikret», må kommunen fråvike utgangspunktet om at ein ikkje skal ta stilling til privatrettslege forhold, jf. NOU 2005:12 s. 349. Både eksistensen og omfanget av den påropte vegretten må vurderast, og det må vere sannsynleg at ein domstol vil akseptere retten.

Kommunen si avgjerd har berre verknad for byggjesaka og avgjer ikkje det privatrettslege forholdet, jf. plan- og bygningslova § 21-6 tredje setning.

Statsforvaltaren si vurdering

Vi kommenterer først at kommunen har vist til regelen i plan- og bygningslova § 21-6. Denne føresegna slår fast utgangspunktet om at kommunen ikkje skal ta stilling til privatrettslege forhold, men at kommunen skal avvise dersom dei nødvendige rettane openbert ikkje er til stades.

Det er gjort unntak frå dette utgangspunktet i plan- og bygningslova §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Desse føresegnene krev at nødvendig infrastruktur som vatn, avløp og vegsamband skal vere «sikret», sjå regelverksorienteringa ovanfor. Kravet er absolutt. Normalt betyr det at kommunen må avvise eller avslå søknaden dersom vegretten er usikker eller uklar, og tiltaket er avhengig av vegrett for å kunne godkjennast. Spørsmål om rett til infrastruktur i plan- og bygningslova kap. 27, er altså vesentleg annleis enn hovudregelen for privatrettslege forhold.

Problemstillinga kjem likevel ikkje på spissen i denne saka. Statsforvaltaren viser til at det ikkje er krav om køyretilkomst for fritidsbustader med éi bueining, jf. byggteknisk forskrift (TEK17) § 1-2 (2) bokstav b.¹ Denne føresegna gjer unntak frå kravet i TEK17 § 8-8 om køyretilkomst.

Fritidsbustaden må framleis ha ein sikker *tilkomst*,² men ein sikker rett for tilkomst til fots er nok for å stette krava i lova, jf. unntaket i TEK17 § 1-2 (2). At eigedomen har ein slik rett, er ikkje omstridd.

¹ <https://lovdata.no/SF/forskrift/2017-06-19-840/§1-2>

² Jf. pbl. § 30-6 og Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 347 (merknad til § 30-6, siste setninga).



Ut frå dette vil vilkåra for deling i alle høve vere oppfylte, jf. §§ 26-1, 27-4 og § 28-7 mfl.

Når det ikkje er lov- eller forskriftskrav om køyretilkomst, er det heller ikkje nødvendig for bygningsstyresmaktene å ta stilling til dette.

Dersom partane framleis er usamde om omfanget av bruksretten til vegen, vert dette derfor eit privatrettsleg spørsmål som må løysast partane i mellom, og det vert den som meiner å få rettane sine krenkt, som eventuelt må avgjere om ein vil forfølge saka rettsleg. Statsforvaltaren har ingen rolle i ein slik tvist.

Som rettleiing nemner vi likevel kort at bruksrettar som ligg til eigedom, og som er meint å bøte på ein mangel ved eigedomen – slik som veg- og vassrettar – som hovudregel kan delast vidare, sjå servituttlova § 9. Føresetnaden er at delinga ikkje fører til «*annan auke i tyngsla enn det elles var høve til*», og at bruken ikkje vert «*urimeleg eller uturvande*» for andre rettshavarar, jf. § 2 i same lov. Ifølgje lova er det høve til ei viss modernisering av bruken, «*i samsvar med tida og tilhøva*». Mellom anna er det ofte slik at gamle rettar som før gjaldt for hest og kjerre, kan omfatte motorvogner i dag.

Ved tolking av vegrettar/bruksrettar til veg etter plan- og bygningslova § 27-4, og om retten kan delast eller ikkje, seier lovførerearbeida (NOU 2005: 12 s. 349) at dommen frå Høgsterett i Rt. 1915 s. 20 skal leggjast til grunn. Vidare heiter det i lovførerearbeida:

«... Etter denne [dommen] skal man ta utgangspunkt i at så lenge ikke annet står i stiftelsesdokumentet, og særlige forhold ikke foreligger, må en vegrett også tilkomme senere utskilte parseller.»

Dersom bruksretten ikkje skal kunne delast, lyt det altså vere særlege haldepunkt for dette i stiftingsgrunnlaget. Sidan retten til køyreveg ikkje er avgjerande for delinga, går Statsforvaltaren ikkje vidare inn i tolkinga, men viser til skylddelinga og skøytet frå 1942 som er framlagt i saksdokumenta.

Vi kan ikkje sjå at kommunen har gjort nokon sakshandsamingsfeil som kan ha hatt verknad for resultatet. Vilkåra for deling er også oppfylte, og vi har derfor stadfesta vedtaket 27.10.2020.

Klagen har ikkje ført fram.

Vedtaket på side 1 i dette brevet er endeleg og kan ikkje klagast vidare, jf. forvaltningslova § 28 tredje ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

JURIST RETTSHJELPER INGENIØR HALLDOR HAVSGÅRD	Postboks 6168	5892	BERGEN
John Kjetil Flatøy	Postboks 260	5902	Isdalstø
Leiv Jan Fosse	Fosse 146	5919	Frekhaug
FLØKSAND FRITID AS	Postboks 260	5903	ISDALSTØ
Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG