



FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE

KOPI

Lindås kommune

5100 ISDALSTØ

Dykkar ref.

Vår ref.
1887/01003-3/423 11/AD

Hermanaværk
17.04.97

LINDÅS KOMMUNE - KLAGE FRÅ OLE BAKKEBØ OVER VEDTAK OM FRÅDELING AV BUSTADTOMT - WALDEMAR HOLMÅS

Vi viser til dokumenta og vedtaka i saka. Vidare viser vil til at Fylkesmannen i Hordaland har sagt seg inhabil og at Fylkesmannen i Sogn og Fjordane i brev 4. februar 1997 frå Planleggings- og samarbeidsdepartementet vart oppnemnt som settefylkesmann.

Waldemar Holmås sendte 30. januar 1996 ein søknad til Lindås kommune om deling av grunneigedomen gnr 137 bnr 36 på 4,5 mål. Det blei opplyst at den parsellen på 1,2 mål som er søkt frådelt skulle overførast til Velaug Holmås og Tore Kvam og at denne skulle nyttast til bustadhus. Det var vidare merka av at tomta var sikra tilkomst frå riksvegen via privat veg, og at den skulle nytte eksisterande avkjørsel frå riksvegen. Det kom inn to merknader til søknaden der mellom anna Ole Bakkebø, eigar av gnr 137 bnr 51 motsette seg at frådelt tomter frå bnr. 36 skulle få vegrett over hans eigedom i den noverande traseen.

I møte 17. oktober 1996, sak 213/96, vedtok Lindås formannskap (som fast planutval) på visse vilkår å godkjenne søknaden om frådeling. Det blei mellom anna stilt som krav at utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå riksveg skal vere godkjend av Hordaland vegkontor og at tomta måtte få tinglyst vegrett i form av særskild erklæring frå seljar, eller i samband med skriving av skøyte.

Ole Bakkebø påklaga vedtaket i brev 15. november 1996 og i brev 21. november 1996 kom advokat William Nybø med nærare grunngjeving av klaga. Bakkebø meinte at vedtaket er i strid med plan- og bygningslova § 66 nr. 1, idet den frådelt parsellen ikkje hadde dokumentert lovleg tilkomst til riksvegen. Bakkebø meinte at rådmannen har tatt feil når han uttalar at ein vegrett kan delast og overførast nye parsellar ved deling av ein eigedom. Det er såleis usenje mellom Bakkebø som er eigar av den tenande eigedom gnr. 137, bnr 51 og servitutthavaren Holmås eigar av gnr 137 bnr 36 om avgrensing av vegretten i høve til utskilde parsellar. Det er vist til at dette er eit særskild vanskeleg spørsmål som må avgjerast av domstolane og ikkje planutvalet. Bakkebø opplyste vidare at han stilte seg positiv til å diskutere alternative trasear. I klaga er det også halde fram at det ikkje ligg føre godkjenning frå vegstyresmaktene til utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå riksvegen og at kommunen si handsaming av denne saka i låta grad tilfredsstiller dei allmenne krava til at frådeling og bygging helst skal skje innafor ramma av eit kommunalt planarbeid. Eit løyve i denne saka fører etter hans meining til vilkårleg og planlaus utbygging.

Adresse
Tinghuset, Skarvaregen 3
Postboks 37
5840 HERMANSVÆRK
Epost: X.400: S=Postmottak, O=fm-af, P=dep/af, telexmax, C=no

Telefon
57 66 50 00
Telefaks
57 66 50 65

Landbruksavdelinga
Hafslodvegen 48
Postboks 14
6801 PØRDE
Internett: Postmottak@fm-af.ad.tsl.max.no

Telefon
57 72 32 00
Telefaks
57 82 12 05

I brev 13. desember 1996 kom Waldemar Holmås ved høgsterettsadvokat Gunnar Greve med merknader til klaga. Han meinte det rettslege utgangspunkt i forhold til pbl. § 66 nr. 1 er at ein vegrett tilkjem utskilte parsellar med mindre det motsette går fram av stiftelsesdokumentet. Det er vist til at den auka ulempa ei slik utviding vil føre til er særskjedden, «hvis man overhodet kan tale om merulempen». Han viste vidare til at Bakkebø får prøve saka for domstolane i fall han meiner noko anna. Deretter blei det vist til at planutvalet hadde stilt som vilkår for delingsløyvet at Hordaland vegkontor gjev samtykke til utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå riksvegen og at fradeling av ei tomt ikkje kan tilseie at deling må utestå for å innpasse dette i eit større kommunalt planarbeid.

I brev 13. januar 1997 kom advokat Nybø med ytterlegare merknader.

Klaga vart handsama av formannskapet i møte 16. januar 1997, sak 5/97, men vart ikkje teken til følgje. Saka blei så oversendt fylkesmannen for handsaming.

I brev 17. mars 1997 kom høgsterettsadvokat Greve med ytterlegare merknader. Han viste til at Ole Bakkebø ville skilje ut ei tomt frå sin eigedom og at denne ville gjere bruk av den eksisterande vegen. Han meinte at dette talte i favør av Holmås.

Fylkesmannen sine merknader:

I plan og bygningslova § 66 nr. 1 står det:

«Eiendom kan bare deles eller bebygges dersom byggetomta(ene) er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte er sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.»

Bygningsstyresmaktene har etter denne regelen eit ansvar for å kontrollere at ein eigedom har lovleg tilkomst før den gjev byggjeløyve. Bygningsstyresmaktene kan derimot ikkje med bindande verknad avgjere om det ligg føre ein vegrett eller ikkje, og må berre take prejudisielt stilling til dette spørsmålet.

Ut frå dokumenta i saka kan det ikkje vere nokon tvil om at hovudeigedomen har vegrett fram til riksvegen. Den aktuelle parsellen har derimot ikkje fått tinglyst noka erklæring om vegrett. Spørsmålet blir da om vegrett ligg føre på anna grunnlag. Etter det opplyste er fylkesmannen i tvil om vegretten også tilkjem den tiltenkte utskilte parsellen. Vi er klar over at det etter rettspraksis skal relativt mykje til for å kunne nekte ei utviding av vegretten i eit slikt tilfelle, men vi kan ikkje sjå at dette er tilstrekkeleg til å oppfylle plan- og bygningslova sitt krav om at vegrett er sikra «på annen måte», jf. plan- og bygningslova § 66 nr. 1. Einnærare gjennomgang av argumenta for og imot ei slik vegrett vil måtte byggje på ei konkret, rettsleg vurdering basert på dei ulovfesta retningslinjer som har danna seg i rettspraksis og teori når det gjeld utviding av vegrett ved utparsellering frå hovedbøl. Å take standpunkt til slike rettslege vurderingar der vegretten, som her, er omtvistet ved at eigaren av vegen har motsett seg utvida bruk, ligg etter fylkesmannen sitt syn utanfor bygningsstyresmaktene sin kompetanse etter plan- og bygningslova.

Fylkesmannen er etter dette kome til at kravet til «lovlig atkomst» i pbl. § 66 nr. 1 ikkje er oppfylt slik saka no ligg føre. Vi ser det såleis slik at det her er grunn til å krevje at spørsmålet om vegrett vert avklart i rettsapparatet før fradelingsløyve evt. vert gjeve. Dette er også i samsvar med Sivilombodsmannen sin konklusjon i tilsvarande sak, innteken i Sivilombodsmannen si årsmelding for 1987, sak nr. 73.

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane

Side 3

Til dei andre punkt i klaga vil vi kort minne om at det blei stilt som vilkår for delingsløyvet at den utvida bruken av eksisterande avkøyrse frå riksvegen blei godkjend av Hordaland vegkontor. Vidare må det vere klart at bygningsstyresmaktene har heimel til å gjeve delingsløyve, sjølv om det korkje er vedtatt arealplan eller reguleringsplan for dette området.

Vi kan heller ikkje sjå at fradelingssøknaden frå Bakkebø har nokon relevans i denne saka.

Med tilvising til det ovanståande tek fylkesmannen klaga til følgje og opphevar formannskapet sitt vedtak i sak 213/96.

Dette vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast, jfr. plan- og bygningslova § 15 og forvaltningslova § 28 første ledd.

Per Drageset
ass. fylkesmann

Svein Bjerkeng
avd. sjef

Sakshandsamar: Annette Dahl - førstekonsulent - tlf: 57 65 51 38

Kopi: Adv. William Nybø, Nedre Vollgt. 1, 0158 Oslo
Høgsterettsadvokat Gunnar Greve, Postboks 349, 5001 Bergen