



ADVOKATFIRMAET LANDSVIK & LARSEN AS
Kanalveien 7
5068 BERGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ove Midtbø, 5764 3176

Alver kommune – gbnr. 351/50 Landsvik - etablering av kjørevei til hytte

Vi viser til oversendelse fra Alver kommune 18.02.2022, som gjelder klage på delegert vedtak 03.12.2021, sak 21/80167, hvor det ble gitt dispensasjon og tillatelse til etablering av kjørevei over gbnr. 351/3 til hytte på gbnr. 351/50.

Vedtak

Statsforvalteren tar ikke klagen til følge. Vi stadfester Alver kommune sitt vedtak 03.12.2021, delegert sak 21/80167.

Sakens bakgrunn

Rita Schjønningsen og Terje Jan Nilsen søkte i brev 15.11.2020, mottatt av Alver kommune 20.11.2020, om tilkomstvei og tilbygg til hytte på gbnr. 351/50. På grunn av mangler ved søknaden, ble det innhentet tilleggsopplysninger. Komplette søknad med ansvarsretter fra Gripsgård Bygg AS på vegne av Rita Schjønningsen og Terje Jan Nilsen ble mottatt av Alver kommune 08.10.2021.

Den omsøkte tilkomstveien er i søknaden opplyst å ha en lengde på 24 meter og en bredde på 2,5 meter. Veien skal ifølge situasjonskartet gå over hovedbruket på gbnr. 351/3, og er plassert med en avstand mot nabogrense til gbnr. 351/112 på ca. 2 meter. Det er søkt om dispensasjon fra LNF-spredd boligbygging, og fra avstandskravet mot vei i plan- og bygningsloven § 29-4.





Tiltaket er nabovarslet i flere omganger, og søknaden er også sendt på høring til berørte instanser. Dere har på vegne av Egil Landsvik, eier av naboeiendommen gbnr. 351/3, fremsatt merknader til søknaden i brev 26.02.2021. Tiltakshaverne har også kommet med tilleggsmerknader i forbindelse med søknadsbehandlingen, blant annet i brev 28.03.2021 og 08.06.2021. Verken Statsforvalteren i Vestland eller Vestland fylkeskommune har uttalt seg i saken. Landbruksavdelingen i Alver kommune har gitt uttalelse i brev 05.10.2021.

Søknaden ble behandlet administrativt av Alver kommune 03.12.2021, sak nr. 21/80167, delegert vedtak nr. 1271/21, hvor det ble gjort følgende vedtak:

«Det vert gjeve dispensasjon frå planføre mål LNF-område, frå planføre mål LNF-spreidd bustad for etablering av veg til hytte og frå avstandskrav føresegn §29-4 i PBL for oppføring av veg til hytte på gbnr 351/50 Landsvik. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av veg til hytte på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 5.10.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*
- 2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.*
- 3. Tiltaket får tilkomst til offentleg fylkesveg via privat veg. Avkøyrsløse frå fylkesveg er godkjent tidlegare i sak knytte oppføring av hytte.»*

Dere har på vegne av Egil Landsvik (eier av gbnr. 351/3) påklaget vedtaket i brev av 21.12.2021. Klagen blir i hovedsak begrunnet med at tiltakshaver mangler nødvendige privatrettslige rettigheter til å gjennomføre tiltaket, og at det foreligger mangler ved kommunens vurderinger av dette. Dere anfører at søknaden skulle vært avvist, jf. plan- og bygningsloven § 21-6. På grunnlag av opplysningene i klagen, besluttet Alver kommune på selvstendig grunnlag at det skulle gis utsatt iverksettelse av vedtaket i brev 30.12.2021.

Klagen er vurdert og behandlet av Utval for areal, plan og miljø 09.02.2022 i sak APM-021/22, hvor det ikke ble funnet grunn til å ta klagen helt eller delvis til følge. Saken ble derfor oversendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse, jf. oversendelsesbrev 18.02.2022.

Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager over enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, se plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og distriktsdepartementet.

Forvaltningsloven gjelder for Statsforvalterens behandling av saken. Vi skal som klageinstans se til at kommunen har fulgt de lover, forskrifter og saksbehandlingsregler som gjelder på området. Vi kan prøve alle sider av vedtaket under klagebehandlingen, også de skjønsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 11-6 at kommuneplanen er juridisk bindende for nye eller utvidelse av eksisterende tiltak. Kommunen skal gi tillatelse til tiltak som ikke er i strid mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd. Tiltak i strid med plan eller bestemmelser i plan- og bygningsloven, kan bare tillates dersom det blir gitt dispensasjon fra bestemmelsen tiltaket strider mot, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.



Privatrettslige forhold

Bygningsmyndighetene skal ikke ta stilling til privatrettslige forhold med mindre annet er fastsatt, jf. plan- og bygningsloven § 21-6. Dersom det derimot fremstår som «åpenbart» at tiltakshaver ikke har rett til å gjennomføre tiltaket, skal søknaden avvises.

Det er ikke klagerett på bygningsmyndighetens avgjørelse om å ikke ta stilling til privatrettslige forhold, jf. plan- og bygningsloven § 21-6 andre ledd¹.

Planstatus

Eiendommen for tiltaket, gbnr. 351/3, er uregulert, og ligger i et område avsatt til LNFR-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) spredt boligbygging SB21 i kommunedelplanens arealdel for Meland kommune 2015 – 2026².

Statsforvalterens vurdering

Vi legger innledningsvis til grunn at vilkårene for å behandle klagen er oppfylt, og at saken er tilstrekkelig opplyst til at vi kan ta endelig stilling til denne, jf. forvaltningsloven § 33 femte ledd.

Alver kommune ga utsett iverksettelse av det påklagede vedtaket i brev 30.12.2021. Dette tilsier at saken skulle vært behandlet innen seks uker etter at den kom som klagesak til oss, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 7-1 første ledd bokstav f³. Vi beklager at vi har brukt lenger tid enn dette på å behandle denne klagesaken.

Ved vår gjennomgang av klagen, legger vi til grunn at denne bare gjelder de privatrettslige forholdene ved tiltaket, og vi tar dermed ikke stilling til andre forhold ved det påklagede vedtaket av 03.12.2021.

Det følger av plan- og bygningsloven § 21-6 første ledd at bygningsmyndighetene i utgangspunktet ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold, men skal avvise søknaden dersom det er «åpenbart» at tiltakshaverne ikke har rett til å gjennomføre tiltaket.

I denne saken har Alver kommune, både ved søknadsbehandlingen og ved den etterfølgende klagebehandlingen, gjort en konkret vurdering av om tiltakshaver har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Vurderingen er basert på dokumentene og opplysningene i saken, og kommunen har konkludert med at det ikke foreligger forhold som tilsier at tiltakshaver «åpenbart» ikke hadde de nødvendige rettigheter til å søke om tiltaket, og at søknaden skulle vært avvist.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på lovendringen i plan- og bygningsloven § 21-6 nytt andre ledd, med virkning fra 11.05.2021, se ovenfor under «Regelverk». Endringen betyr at det ikke lenger er klagerett på kommunens beslutning «om å ikke ta stilling til privatrettslige forhold». I tillegg gjelder ikke forvaltningsloven kapittel VI om klage og omgjøring for bygningsmyndighetens avgjørelse om dette.

Lovendringen trådte i kraft 11.05.2021, og tidspunktet for kommunens vedtak i første instans var 03.12.2021. Nytt annet ledd i plan- og bygningsloven § 21-6 gjelder dermed for denne saken.

Den nye regelen innebærer at dersom kommunen først har tatt en søknad til behandling, kan ikke (lenger) anførsler om manglende private rettigheter overprøves, verken ved forvaltningsklage eller

¹ Lovendring i kraft 11.05.2021, jf. [LOV-2021-05-11-37](#) V nr. 1

² <https://www.nordhordlandskart.no/pr>

³ Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning: <https://dibk.no/regelverk/sak/2/7/7-1/>



omgjøring utenfor klagesak⁴.

I tilfeller der kommunen har tatt stilling til forholdet og eventuelt avvist søknaden, vil avvisningen kunne påklages på vanlig måte, jf. forvaltningsloven § 28, jf. forvaltningsloven § 2 tredje ledd. Det er imidlertid ikke tilfellet i denne saken.

Slik vi ser det, kan anførslene om manglende privatrettslige forhold ikke overprøves av Statsforvalteren i denne saken.

Vi vil avslutningsvis understreke at det er tiltakshaverne som har ansvaret og risikoen for at de har de nødvendige rettigheter som søknaden forutsetter, dersom de benytter seg av tillatelsen. Uenighet om privatrettslige forhold må løses av partene selv eller ved hjelp av domstolene.

Oppsummering

Klagen har ikke ført frem. Vi finner ikke grunnlag for å omgjøre Alver kommune sitt vedtak 03.12.2021 om dispensasjon for etablering av kjørevei over gbnr. 351/3 til hytte på gbnr. 351/50.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgiver

Ove Midtbø
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

GRIPSGÅRD BYGG AS	Roslandsvegen 364A	5918	FREKHAUG
ADVOKATFIRMAET LANDSVIK & LARSEN AS	Kanalveien 7	5068	BERGEN
Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Egil Landsvik	Landsvik 99	5917	ROSSLAND
Rita Irene Schjønningsen	Myrdalskogen 151	5117	Ulset
Terje Jan Nilsen	Myrdalskogen 151	5117	ULSET

⁴ Se Prop. 64 L (2020-2021) s. 82-83, jf. pkt. 5.5.4 i proposisjonen.