

Bresvika Byggefelt AS
Olsvikåsen 37
5183 Olsvik

Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Vår ref: 428/75- 4

Deres ref: 22/37641

Bergen 26.05.2022

VEDRØRENDE RIVNING AV EKSISTERENDE BOLIG OG OPPFØRING AV NY BOLIG

Eiendom: 428/75
Tiltakshaver: LUSZCZ PIOTR
Ansvarlig søker: JULIAN KOBUS ARKITEKTKONTOR

Viser til innsendt søknad om rivning av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig. Vi ble svært forbauset over kommunens svar rundt vei, vann og avløpsrettighetene. Kommunen har etter at dom er falt i saken innrømmet at anlegget er privat og forblir i privat regi. Dvs. at anlegget ikke kan ansees som et offentlig anlegg og skal behandles etter plan og bygningsloven kapittel 27-3. Kommunen har ikke effektuert en privat avtale mellom en representant i kommunen og Tore Kvalheim. Avtaledokumentet er ikke behandlet og godkjent av kommunestyret. Hvor vidt den avtalen er rettet mot det anlegget som er etablert i forbindelse med vedtak om tilknytting til 9 nye boliger eller hans private VA anlegg er også uklart.

Tingrettssaken sak: 17-200890TVI-BERG/4 har 4 avklaringsforhold.

krav 1: Gnr. 28 bnr. 75 i Radøy kommune har rett til fremføring av vann- og avløpsledning og påkobling til privat vannledning og avløpsanlegg på gnr. 28 bnr. 4 i Radøy kommune, mot betaling av vederlag til saksøker fastsatt etter rettens skjønn. Frist for oppfyllelse er 1 - en - måned fra forkynnelse av denne dom.

Frifunnet for pengekravet på 100.000,-

Retten tar ingen stilling til rettighet. Kun rundt vederlaget.

Krav 2: Gnr. 28 bnr. 75 i Radøy kommune, må sende inn dokumentasjon til Radøy kommune for at påkobling er iht. regelverk for avløpsanlegg og vannledninger. Frist for oppfyllelse er 1 - en - måned fra forkynnelse av denne dom.

Frifunnet som følge av kommunal overtakelse av anlegget.

Her legger retten til grunn at den private avtalen effektueres.

3. Gnr. 28 bnr. 75 i Radøy kommune er sammen med øvrige brukere solidarisk ansvarlig for drift- og vedlikehold av vannledninger og avløpsanlegg på gnr. 28 bnr. 4 i Radøy kommune.

Frifunnet som følge av kommunal overtakelse av anlegget.

Her er det en forutsetning at kommunen overtar anlegget eiendommen har knyttet seg til.

4. Linda Merete Nilsen dømmes til å betale sakens kostnader

Frifunnet

Retten tar her kun stilling til det økonomiske forholdet. Eiendommen frifinnes for betaling og solidarisk ansvar for drift og vedlikehold. Det er ikke avsagt dom for at eiendommen har rettigheter over annenmanns grunn og rettighet til tilknytting privat VA anlegg.

Kommunens avklarende svar:

Viser til spørsmål i e-post datert 12.2.2022. Alver kommune kan ikkje gje noko vurdering kring dei privatrettslege tilhøva i saka. Når det gjeld vurderinga av om det må sendast inn tinglyste rettar for dei

leidningane som allereie er etablert over anna eigedom og som er omfatta av den dommen du viser til, så treng de ikkje senda inn noko meir i forhold til det som kommunen treng som dokumentasjon. I det tilfellet de må endra leidningstrasè eller dersom det skal leggast ned nye rør over annan eigedom, så må det dokumenterast med tinglyste rettar.

Her legger kommunen vekt på ansvarlig søkers muntlige svar i sin redegjørelse «som er omfatta av den dommen du viser til, så treng de ikkje senda inn noko meir i forhold til det som kommunen treng som dokumentasjon» Tiltakshaver fritas ikke for krav om å dokumentere rettighetene.

Vi mener dette svaret er ikke gir grunnlag for å gi tillatelse til oppføring av ny bolig. Der er plan og bygningsloven klar, og sår ingen tvil om kravet. Statsforvalteren er også helt klar på dette og har også skjerpet kravet ved at det skal foreligge en tredjepartsavtale i de tilfellene kommunen fører vann igjennom en privat vannledning. Sivilombudsmannen har også hatt flere saker oppe som taler til fordel for vårt krav her. Tingretten har tatt stilling til pengekrav og dens virkning i forhold til en ikke godkjent avtale mellom representant fra kommunen og Tore Kvalheim. Tingretten har rett i sin avgjørelse her. I og med at kommunen har krevd tilknytningsavgift. Man kan ikke kreve betalt for et anlegg som er oppfattet som et kommunalt anlegg. Under rettsforhandlingene ble det lagt frem dokumentasjon på at kommunen har tatt tilknytningsavgift til en privat vannledning. Dette var en avgjørende del av saken. Det kom også frem at tilknytningsavgiften må ikke forveksles med vannavgiften som alle må betale for bruken av vannet. Kommunen har hevdet i brev datert 04.08.20 og 28.10.19 sak: 18/1137 19/15555 At de har rett til å ta seg betalt for å tilknytte seg til en privat vannledning. Noe vi mener er helt absurd uttale da kommunens egne dokumentasjon viser at anlegget er privat.

Vi stiller spørsmål til hvor kommunen har funnet det riktig, at krav til dokumenterte rettigheter IKKE er nødvendig i denne saken?

Sett i lys av all innsendte dokumenter, kan det se ut som at ansvarlig søker heller ikke er sikke på hva han skal forholde seg til og om ansvarlig søker har tilstrekkelig grunnlag for å søke.

1. Skjema blankett 5174 ytre rammer har flere feil. Planstatus er feil, plassering av tiltaket VA forhold er feil og tilknytting vei - vann og avløpsnett har store mangler. Rammebetingelsene er ikke oppfylt til å gi tillatelse til bygging. Dette bør en ansvarlig søker vite.
2. Byggets plassering i forhold til eksisterende reguleringsplan avviker.
3. Mangler dispensasjonssøknad. Skal varsles naboer og berørte parter.

Vi forutsetter at kommunen ikke fatter vedtak om bygging før alle forhold som nevnt ovenfor er avklart og dokumentert.

Med Hilsen

Jan Roger Iversen

Bresvika Byggefelt AS