



Ann-Kristin Zimmiak Edvardsen
Dolvikhaugene 88
5252 SØREIDGREND

Saksbehandler, innvalgstelefon
Oscar Bang-Ellingsen, 55572341

Alver kommune gnr. 40 bnr. 2. Etablering av båtopptrekk

Vi viser til oversendelse av klagesak fra Alver kommune, mottatt her den 13.10.2022.

Vedtak

Statsforvalteren i Vestland stadfester Alver kommune sitt vedtak av 01.06.2022, saksnummer 075/22.

Sakens bakgrunn

Den 01.06.2022 fattet Alver kommune vedtak om å gi dispensasjon fra arealformålet fritidsbustad, arealformål i sjø, byggegrense mot sjø og plankrav for etablering av båtopptrekk. Båtopptrekket er en meter bredt og femten meter langt.

Vedtaket av 01.06.2022 innebar at klagen på kommunens tidligere vedtak, kommunens saksnr. 21/88200, ble tatt til følge. I kommunens tidligere vedtak ble det vedtatt at båtopptrekket måtte legges en meter fra naboens eiendomsgrænse. I vedtaket av 01.06.2022 ble dette endret, slik at båtopptrekket kunne legges nærmere naboen på det punktet kommunen mente det tidligere hadde ligget et båtopptrekk. Dere, som er nabo og klagerne i denne sak, mener derimot at denne plasseringen er på deres eiendom og vil være fysisk i veien for oppføring av naustet som dere allerede har fått tillatelse til å oppføre.

I begrunnelsen for vedtaket av 01.06.2022 vises det blant annet til «tinglyst avtale dagført 22.08.94, punkt 3 og 4» som støtte for at plasseringen må endres, slik at båtopptrekket nå skal ligge der kommunen og tiltakshaver mener det tidligere har ligget et båtopptrekk.

Den 28.06.2022 klaget dere på kommunens vedtak av 01.06.2022. Klagen ble supplert med ytterligere skriv den 03.09.2022 og 05.09.2022. Dere uttaler at «Avtalen fra 1994 sier ingenting om hvor båtopptrekket skal ligge, ei heller hvordan båtopptrekket har vært». Videre er dere uenig med tiltakshaverne og kommunes oppfatning om at det alltid har vært plassert skinner der båtopptrekket nå har fått tillatelse til å ligge. Dere viser til en rekke bilder fra perioden 1963 til 2019. Vi viser til klageskrivene i sin helhet.



Den 05.10.2022 behandlet kommunen klagen. Klagen førte ikke frem. I klagebehandlingen opplyser kommunen om at situasjonen nå er den – etter kommunens vedtak av 01.06.2022 – at det foreligger to vedtak fra kommunen om plassering av tiltak som kolliderer med hverandre. Det gjelder klagerne sitt naust på gnbr. 40/112 (kommunens sak 20/836 med administrativt saksnr. 20/21950) og tiltakshavernes tillatelse til etablering av båtopptrekk.

Kommunen uttalte videre i klagebehandlingen at «Den tinglyste retten/eigarskapen for båtsleppet seier ikkje eksakt kor båtsleppet skal plasserast, kun at det er på gnbr 40/2».

Den 13.10.2022 ble klagesaken oversendt til Statsforvalteren i Vestland for endelig avgjørelse.

Regelverk

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

Ved klager på vedtak etter plan- og bygningsloven gjelder forvaltningsloven (heretter fvl.), med mindre annet følger av særlige bestemmelser, se pbl. § 1-9. Statsforvalteren kan under klagebehandlingen gå utenom klagegrunnene og prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønnsmessige vurderingene som kommunen har gjort, Statsforvalteren kan stadfeste, omgjøre eller oppheve vedtaket, jf. fvl. § 34. Ved prøvingen av saker undergitt fritt skjønn, skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Plan- og bygningslovens hovedregel er at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse, se pbl. § 21-6, første punktum.

Det fremgår av § 21-6, andre punktum at søknad skal avvises dersom det fremstår som «åpenbart» for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

Planstatus

Eiendommen er uregulert.

I kommuneplanen for Lindås kommune, planID 1263-201805, vedtatt 15.oktober 2019, er eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse, jf. pbl. § 11-7 nr. 1. Arealformålet i sjø er bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner, jf. § 11-7 nr. 6. Det er vedtatt egen byggegrense mot sjø, jf. § 11-9 nr. 5.

Statsforvalterens vurdering

Det er klaget innenfor fristen og vilkårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 flg. Saken er tilstrekkelig opplyst til at vi kan ta stilling til klagen, jf. fvl. § 33 siste ledd.

Pbl. § 21-6 første ledd første punktum

Plan- og bygningslovens klare hovedregel er at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til «privatrettslige forhold» ved behandling av søknader, se pbl. § 21-6 første punktum. Begrunnelsen er hensynet til en rask og effektiv byggesaksbehandling og at bygningsmyndighetene ikke skal bruke tid på å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål¹. Hovedregelen innebærer at bygningsmyndigheten skal legge til grunn opplysningene i søknaden om privatrettslige forhold.

¹ Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 99-100.



I denne sak er det uenighet om hvor båtopptrekket kan plasseres. Kommunen har lagt stor vekt på tinglyst avtale dagført 22.08.94 som tiltakshaver har vist til, og mener denne avtalen tilsier at plasseringen som ble omsøkt av tiltakshaverne og bestemt i vedtaket av 01.06.2022 er riktig. Dere er uenig i denne forståelsen av avtalen, og har i klagen uttalt at «Avtalen fra 1994 sier ingenting om hvor båtopptrekket skal ligge».

Uenighet om forståelsen av en avtale om hvor båtopptrekk kan plasseres er i utgangspunktet et «privatrettslig forhold», jf. § 21-6 første punktum. Bygningsmyndighetene skal som den klare hovedregelen ikke ta stilling til «privatrettslige forhold» ved behandling av søknader. Kommunen har derfor gjort rett når den har behandlet søknaden om båtopptrekk på bakgrunn av opplysningene om de privatrettslige rettigheter som fremgår av tiltakshaver søknad.

Pbl. § 21-6 første ledd andre punktum og § 21-6 annet ledd

Videre har kommunen foretatt en vurdering av om søknaden skulle vært avvist, altså ikke realitetsbehandlet. Det fremgår av pbl. § 21-6 andre punktum at søknad bare skal avvises der det fremstår som «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

Lovens ordlyd tilsier at bygningsmyndighetene bare kan la være å realitetsbehandle søknader når det er helt klart – jf. lovens ordlyd «åpenbart» - at tiltakshaver mangler de nødvendige privatrettslige rettigheter. Terskelen for å avvise en søknad er høy. Lovgiver uttaler i forarbeidene at avvisning kun er «forbeholdt de klare tilfellene, for eksempel der det framgår utvetydig av offentlige registre, dommer, avtaler eller lignende at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter».²

Kommunen har på dette punkt konkludert med at det ikke er «åpenbart» at tiltakshaver mangler de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Fra og med lovendring den 11.05.2021 er muligheten til å klage på privatrettslige forhold ved behandlingen av byggesaker etter plan- og bygningsloven innskrenket:

«Forvaltningsloven kapittel VI om klage ... gjelder ikke for bygningsmyndighetenes avgjørelser om ikke å ta stilling til privatrettslige forhold» jf. pbl. § 21-6.

Kommunens avgjørelse om å ikke avvise en søknad på grunn av anførsler om privatrettslige forhold kan ikke overprøves av Statsforvalteren.³ Statsforvalteren skal altså ikke behandle en klage på at kommunen har tatt saken til realitetsbehandling. Statsforvalteren skal imidlertid behandle klage på at kommunen har avvist saken, men det er ikke tilfelle i denne sak.

Lovgivers hensikt med å gjøre unntak fra klageretten, er å redusere muligheten for omkamper i forvaltningen om privatrettslige forhold.⁴ Det har sammenheng med formålet bak pbl. § 21-6, som er å sikre effektiv og rask byggesaksbehandling.

² Prop. 99 L (2013-2014) s. 102-103.

³ Prop.64 L (2020-2021) Endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova (endret regelverk for eksisterende byggverk og oppdeling av boenheter til hybler mv) side 57

⁴ Prop. 64 L (2020-2021), s. 56.



Vi understreker at rammetillatelsen kun er en offentligrettslig tillatelse. Det betyr at tillatelse etter plan- og bygningsloven ikke innebærer noen avgjørelse av det privatrettslige forhold partene er uenige om, se pbl. § 21-6 fjerde punktum. Vi viser ellers til forarbeidene, hvor det er presisert at:

*«En tillatelse fra bygningsmyndighetene gir ikke tiltakshaver en ubetinget rett til å gjennomføre tiltaket. Det er tiltakshaver som har ansvaret og bærer risikoen for at eventuelle privatrettslige forhold som kan være til hinder for tiltaket, er avklart før eventuelt arbeid påbegynnes».*⁵

Oppsummering

Klagen fører ikke frem.

Vi vil presisere at vedtaket vårt ikke innebærer en avklaring av de privatrettslige spørsmålene i saken. Uenighet om privatrettslige forhold må løses partene imellom, eventuelt ved hjelp av domstolene.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Karen Elin Bakke
seniorrådgiver

Oscar Bang-Ellingsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Jorunn Sjønnessen Hodneland	Hodneland 126	5957	MYKING
ALVER KOMMUNE	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Magnar Skauge	Skauvegen 502	5957	MYKING
Helge Fimland	Hellebrekkene 25	5957	MYKING

Mottakerliste:

Ann-Kristin Zimmiak Edvardsen	Dolvikhaugene 88	5252	SØREIDGREND
Kjell Rune Melingen	Dolvikhaugene 88	5252	Søreidgrend

⁵ Prop. 64 L (2020-2021) s. 56.