



Nils Gullak Kvalvågnes  
Kvalvågnesvegen 681  
5956 HUNDEVIN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/163 - 19/14529

Saksbehandlar:  
Tone Margrethe Berland Furustøl  
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:  
13.05.2019

## Avvist klage på vedtak om ferdigattest for parkeringsareal - gbnr 188/757/37 Knarvik

### Saka gjeld

Vi viser til klage på vedtak om ferdigattest for parkeringsareal sendt på e-post den 20.02.2019 og mottatt av kommunen same dag. Vi viser også til førespurnad om møte med kommunen sendt på e-post den 15.04.2019 og mottatt av kommunen same dag. Etter kommunen si vurdering vil noverande skriv gje naudsynt avklaring og rettleiing i høve dei spørsmåla klagar tar opp i sin førespurnad om møte med kommunen. Eit møte vert på denne bakgrunn ikkje tinga frå kommunen si side.

Rammeløyve vart gjeve den 27.04.2016 for oppføring av 36 husvære med felles parkeringskjellar og tilhøyrande anlegg. 47 biloppstillingsplassar var i kjellaretasjen, mens 2 var eksterne. Det vart gjeve ferdigattest for tiltaket den 09.01.2019. Noverande klage gjeld kun vedtaket om ferdigattest for parkeringsarealet. Klage på vedtak om næringsseksjonering for parkeringsareal er handsama i sak 18/13. Næringsseksjonen parkering - gbnr 188/757/37- inneheld 47 parkeringsplassar i parkeringskjellaren.

Vi forstår klagen slik at det er 36 leilegheiter i Bustadblokka Knarvikparken - Kvassnesvegen 57 - med tilhøyrande parkeringskjellar med 47 parkeringsplassar og 2 eksterne parkeringsplassar som tilsaman gir 49 parkeringsplassar. Kvar av dei 36 leilegheitene har sin eigen tinglyste andel i parkeringskjellaren – gbnr 188/757/37. Rammeløyvet vart gjeve med krav om 49 biloppstillingsplasser for bygget. 36 av plassane er tinglyste andelar i næringsseksjonen – parkering. Vi forstår at 11 plassar/andelar har vore nytta av bygget i fellesskap bl.a. som gjesteparkering. Det er no anledning til å kunne kjøpe frå utbyggar ytterligare parkeringsplass for dei som ønskjer det i næringsseksjonen parkering forutan 2 parkeringsplassar som skal vere igjen som gjesteparkering.

Praksisen med å kunne kjøpe seg ytterligare parkeringsplass meiner klagar er strid med gjeve ferdigattest då det ikkje vil vere nok tilgjengelege plassar for bygget slik rammeløyvet forutsett.



### **Lovgrunnlag**

I forvaltningslova (fvl.) §2 første ledd bokstav b) er eit enkeltvedtak eit vedtak som gjeld «rettigheter eller plikter til en eller fleire bestemte personer». Etter fvl. §28 er det ein part eller annan med rettsleg klageinteresse som har klagerett. Part er ein som vedtaket rettar seg mot eller direkte gjeld, jf. fvl §2 første ledd bokstav e.

Som eigar av andel i eigedommen – gbnr 137/757/37- har du rettsleg klageinteresse i saka.

### **Oversitta klagefrist**

Klagefristen er tre veker frå det tidspunktet underretning om vedtaket har komme frem til parten, eller frå det tidspunktet parten fekk eller burde ha fått kjennskap til vedtaket, jf. forvaltningsloven § 29.

Lindås kommune sitt vedtak om ferdigattest er datert 09.01.2019 og sendt ut per post same dag. Dykkar klage er mottatt av kommunen den 20.02.2019. Klagefristen på 3 veker utløp den 30.01.2019. Klagefristen er overskriden. Klagen er ikkje rettidig.

### **Oppreisning**

Det følgjer av fvl § 31 at *«selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såfram*

*a) parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med klage etterpå, eller*

*b) det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.»*

Om oppreisning (klagen tas til handsaming) skal gis, så er dette basert på ein konkret heilskapleg vurdering. Etter forarbeida til fvl. §31, så kan det vere særleg grunn til oppreisning dersom det vert klaga på rettsanvendinga av vedtaket.

Rettsanvendinga for vedtaket om ferdigattest baserer seg på plangrunnlaget og rammeløyvet. Det var i rammeløyvet lagt til grunn at 49 plassar til bygget er i samsvar med plangrunnlaget. Kommunen legg til grunn den konkrete og heilskaplege vurderinga som vart gjort opp mot plan og krav til tal parkeringsplassar for bygget på tidspunktet for rammeløyvet. Kommunen har ved vedtak om ferdigattest lagt til grunn utbyggjar si utgreiing om at bygget er ført opp og er i samsvar med plan og rammeløyve. Slik kommunen forstår, så har bygget 49 plasser tilgjengeleg for bebuarane i bygget. Dette er i tråd med plan og rammeløyve.

I vår sak vert det klaga på råderetten/bruken av parkeringsplassane tilhøyrande bygget. I vedtaket om rammeløyvet er det ikkje satt krav til om parkeringsplassane skal vere eksklusive for den enkelte andelshavar eller om parkeringsplassane skal vere felles/gjesteparkering for bygget. Råderett/bruk av parkeringsplassane er på denne bakgrunn ikkje en del av rettsanvendinga for vedtaket om ferdigattest, men skal løysast av dei private partar. Dette er eit privatrettslig tilhøve. Utbyggjar står fritt til å leie ut eller selje parkeringsplassar til andre enn dei som har kjøpt boligseksjonar i sameiget på nærare vilkår, jf. uttale frå departementet om organisering av parkeringsplassar som næringsseksjonar når reguleringsføremålet for eigedomen er bustad mv. side 2 avsnitt fire, datert 15.02.2018. Praksisen med å kunne kjøpe seg ytterligere parkeringsplass er ikkje i strid med vedtaket om ferdigattest. Klagar vert ikkje hørt med sin klage på råderetten/bruken av parkeringsplassane tilhøyrande bygget.

Om oppreisning skal gis, vil det samtidig kunne vektleggast om endring av vedtaket om ferdigattest kan medføre skade eller ulempe for utbyggjar. Partane og kommunen har forholdt seg til at kravet om 49

parkeringsplassar er i samsvar med plan og byggjeløyve. Kommunen legg til grunn at det kan medføre skade eller ulempe for utbyggjar dersom ein no ein 3 år seinare skal ta opp til ytterligare realitetshandsaming om kravet til 49 biloppstillingsplassar er i samsvar vedtak om ferdigattest.

Det gis på denne bakgrunn ikkje oppreisning for oversitta klagefrist.

I fvl §33 2.ledd står det at «*Underinstansen skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. Dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal underinstansen avvise saken, jfr. dog § 31.*»

Klagen kan avisast etter fvl. §33 annet ledd, jf. fvl. §§31 og 29.

### **Vedtak**

Klage av 20.02.2019 vert avvist med heime i fvl. §33, då klagen er sett etter at klagefristen i fvl. §29 er gått ut og det ikkje er grunnlag for å gje oppreisning for overskriden klagefrist etter fvl § 31.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klagerett**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl) § 2 3.ledd. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Kopi til:**

Advokatfirmaet Vikse AS	Postboks 95	3101	TØNSBERG
Advokatfirmaet Vikse AS	Postboks 95	3101	TØNSBERG
Nils Gullak Kvalvågnes	Kvalvågnesvegen 681	5956	HUNDVIN
Sameiet Knarvik Terrasse	Kvassnesvegen 55	5914	ISDALSTØ
Sameiet Knarvik Terrasse	Kvassnesvegen 55	5914	ISDALSTØ

### **Mottakarar:**

**Mottakarar:**

Nils Gullak Kvalvågnes

Kvalvågnesvegen 5956  
681

HUNDVIN