



Nils Gullak Kvalvågnes
Kvalvågnesvegen 681
5956 HUNDVIN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/13 - 19/14575

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

Dato:
13.05.2019

Avvist klage på vedtak om næringsseksjonering for parkeringsareal - gnr 188/757/37 Gjervik Ytre

Saka gjeld

Vi viser til klage på vedtak om næringsseksjonering 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 vedtak om seksjonering for tiltaket den 05.06.2018. Noverande klage gjeld kun vedtaket om 1 næringsseksjon – parkering med seksjonsnummer 37. Klage på vedtak om ferdigattest for parkeringsareal er handsama i sak 16/163. 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 vedtak om næringsseksjonering for parkering 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 eigdommen – 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 seksjonering er datert 05.06.2018 og sendt ut per post same dag. Dykkar klage er mottatt av kommunen den 20.02.2019. Fristen for å klage er 3 veker frå det tidspunkt du vart underretta om vedtaket. Kommunen legg til grunn at du i e-post til, datert 09.01.2019, tilkjenner kjennskap til seksjoneringa. Med mottatt klage den 20.02.2019, er klagefristen på 3 veker utløpt. 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 vedtak om seksjonering baserer seg på vedtaket om ferdigattest og tilhøyrande rammeløyve. Kommunen viser her til eierseksjonslova §7 bokstav d) om at det må vere avsett tilstrekkeleg parkeringsareal til å sikre tal parkeringsplassar slik rammeløyvet forutsett. I seksjonerings-saka skal kommunen kun kontrollere at det er oppretta så mange parkeringsplassar som plangrunnlaget og rammeløyvet krev. Slik kommunen forstår, så har bygget 49 plasser tilgjengeleg for bebuarane i bygget. Dette er i tråd med plan og rammeløyve. Vi viser også til nærare utredning i sak 16/163.

I vår sak vert det klaga på råderetten/bruken av parkeringsplassane. Det er anledning til å kjøpe frå utbyggar ytterligare parkeringsplass for dei som ønskjer det frå næringsseksjonen parkering forutan 2 parkeringsplassar som skal vere igjen som gjesteparkering. Som den store hovudregel skal det etter eierseksjonslova vere opp til utbyggar å bestemme korleis parkeringsplassane skal organiserast, fordelast og disponerast, sjå også tolkningsuttale frå departementet om parkeringsplassar datert 15.02.2018. Råderett/bruk av parkeringsplassane er på denne bakgrunn ikkje ein del av rettsanvendinga i seksjoneringsvedtaket. Klagar vert ikkje hørt med sin klage på råderetten/bruken av parkeringsplassane tilhøyrande bygget.

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 avvisast etter fvl. §33 annet ledd, jf. fvl. §§31 og 29.

Vedtak

Klage av 20.02.2019 vert avvist med heimel i fvl. §33, då klagen er sett etter at klagefristen i fvl. §29 er gått ut og det ikkje er grunnlag for å gje oppreising 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	5956	HUNDVIN
	681		
Sameiet Knarvik Terrasse	Kvassnesvegen 55	5914	ISDALSTØ
Sameiet Knarvik Terrasse	Kvassnesvegen 55	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Nils Gullak Kvalvågnes	Kvalvågnesvegen	5956	HUNDVIN
	681		