

Fornya klage på dykkar vedtak dat. 24.04.2023 med saksnummer 22/458 - 23/28505

1. Klage på feil lovbruk m.v..

I saksutgreiinga dykkar så heimlar de seksjoneringsvedtaket for næringsseksjonering av parkeringskjellaren i vår bustadblokk i feil versjon av eigarseksjonslova (esl). «Begjæringa om oppdeling i eierseksjoner» for gnr 188, bnr 757 er stempla inn i Lindås kommunen 29.12.2017 og skal difor behandlast etter esl 1997. Sjå utklipp med arkivstempel.



I dykkar avslag på vår klage legg de til grunn ein nyare versjon av esl. Denne trådte i kraft 01.01.2018, men i § 67 i denne lovversjonen finn ein bestemmelsen som regulerer overgangen mellom esl 1997 og esl 2017 i §67 -tredje ledd: §§7 og 8 og kapitlene III og IV gjelder ikke for seksjonering som skjer i samsvar med søknad som er satt frem før lover her trer i kraft. Slike søknader skal behandles etter lov 23.mai 1997 nr 31 om eierseksjoner".

Dersom ein søknad om seksjonering vart sett fram før 1. januar 2018, vil såleis reglane i esl av 1997 gjelda. Ikkje reglane i gjeldande lov. Seksjoneringsbegjæringa frå utbygger sin advokat er datert 24. desember 2017 og journalført i Lindås kommune 29. desember 2017 og kommunen skal difor handsama denne begjæringa etter esl 1997. Etter denne lova kan ikkje gjesteplassar seksjonerast ut av fellesområdet i reine bustadblokker. (Eg legg seksjonerings søknaden også ved for sikkerheitsskuld).

Me bed om at de grunngjev for oss kvifor de ikkje opplyser i vedtaket at de ikkje tek omsyn til den klåre avgrensinga i § 67 i noverande eigarseksjonslov mot seksjoneringsbegjæringar framsett før 01.01.2018?

2. Klage på at de legg til grunn i avslaget at vedtektene som følgde seksjoneringsbegjæringa opnar for at gjesterparkeringsplassar kan disponerast «eksklusivt».

Dette stemmer ikkje. I vedtektene som følgde med seksjoneringsbegjæringa er det ingen paragraf som regulerer bruken av parkeringskjellaren som noko anna enn fellesareal. Tvert om presiserer § 4 – 2. setning at: Fellesarealene må ikke brukes slik at andre

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

sameiere hindres i å bruke dem. Fordi kommunen feilaktig har seksjonert parkeringsseksjonen ut av fellesområdet, så er dei 11 gjesteplassane i parkeringskjellaren gjort utilgjengeleg som fellesareal for sameigarane.

Me bed dykk også merka dykk at vedtektene som følgde seksjoneringsbegjæringa ikkje har bestemmelser om at parkeringskjellaren skal vera eigen «næringsseksjon». Det er då etter vårt syn heller ikkje moglegleg å etablere parkeringskjellaren med sine 37 paringsplassar som noko anna enn «fellesareal» etter dei vedlagde vedtektene sine bestemmelsar. Vedtektene er heller ikkje endra på lovleg vis seinare.

3. I avslaget til oss skriv de:

«Etter forvaltningslova § 35 bokstav c), så kan kommune gjere om eige vedtak dersom vedtaket er ugyldig.

Me meiner at kommunen sitt vedtak er klårt ugyldig og må omgjerast til fordel for alle seksjonseigarane inkludert oss fordi vedtaket legg til grunn at reguleringsplanen for Knarvik Terrasse IKKJE er del av rammeløyvet for bustadblokka B5 i denne reguleringsplanen.

Punkta 6 og 7 i vilkårslista i rammeløyvet sitt vedtak siste side lyder slik:

6. Eigaren av eigedomen og ansvarlege føretak skal innordna seg reguleringsplanen med føresegner

7. Tiltaket skal utførast etter gjeldande reguleringsplan med føresegner (vår understreking).

I føresegnene til reguleringsplanen for Knarvik Terrasse § 4 TRAFIKKOMRÅDET er følgjande vilkår om parkeringskapasitet slege fast.

«Tal på parkeringsplassar er fastsett i planen. Kvar bustad skal tilretteleggast med biloppstillingsplassar og gjesteparkering i samsvar med Lindås kommune sine vedtekter (vår understreking).

For bustadområde BBB gjeld følgjande parkeringskrav, per 100 m² BRA, der krav til bilparkering er maksimumskrav og sykkelparkering er minimumskrav: Bil: 1,2. Sykkel: 2.»

Kravet i reguleringsplanen for Knarvik Terrasse er difor direkte heimla i Lindås kommune sine vedtekter.

Desse lyder slik:

Utdrag s 6 frå føresegner og retningsliner til Lindås kommune sin arealplan versj 2011 til 2023.

1.15 Ved nye byggetiltak gjeld følgjande krav til personbilparkering, heimla i pbl § 11-9 nr. 5:

Tiltak	Minimumskrav	Maksimumskrav
Hus med inntil 4 bueiningar	2 plassar per bueining	3 plassar per bueining
Hus med 5 eller fleire bueiningar:	1,5 plassar per bueining	2 plassar per bueining
Hybel/hybelhus*:	0,5 plassar per hybel	1 plass per hybel
Fritidsbustad:	2 plassar per hytteining	3 plassar per hytteining

Når de skriv følgjande i avslaget på vår klage på manglande gjestekapasitet i høve Rammeløyve, reguleringsplan og Lindås kommunen sitt politisk vedteke minstekrav for gjesteparkeringskapasitet per bustad:

«Dykkar krav om omgjeriing viser til opplysningar som er kjent frå klagesakene frå Lindås kommune. Etter gjennomgang av innsendt krav om omgjeriing og vedlegg, så er det ingen nye opplysningar i saka. Det er difor ingen nye moment å vurdere i saka. Lindås kommune har tidlegare vurdert at tal parkeringsplassar tilgjengelege for bebruarane er i tråd med plan og rammeløyve. Det er kommunen sin vurdering at spørsmåla, som vert reist i kravet om omgjeriing ikkje gjeld rettsanvendning som vil få betydning for resultatet i seksjoneringssaka, sidan tal parkeringsplassar tilgjengelege for bebruarane er i tråd med plan og rammeløyve.»

- så kan de ikkje ha rett forståing av kva «kravet om gjesteparkeringskapasitet per bustad» i Lindås kommunen sine vedtekter betyr. Det er at: Kvar bustad i blokka som skal disponera 13/36 dels gjesteplass. Dette er litt meir enn 1/3 gjesteplass per bustad i blokka. To av desse gjesteplassane ligg etter dispensasjon frå kommunen på dagnivå. Men resten skal som tittelen til rammeløyvet seier, liggja som fellesområde for dei 36 husværa i bustadblokka B5 i reguleringsplanen for Knarvik Terrasse: «Rammeløyve til oppføring av bustadbygg med 36 husvære med parkeringskjellar - gbnr 188/757 – Knarvik» (vår understreking).

Til sist vil me minna om at Rammeløyvet, reguleringsplan og Lindås kommune sine vedtekter om parkeringskapasitet per bustad er del av vår kjøpekontrakt.

Me bed også om at saka vert sendt over til Statsforvaltaren som klagesak på kommunen sitt seksjoneringsvedtak. De syner til at Fylkesmannen har stadfesta kommunen sitt avslag, men når klagar sitt klagegrunnlag er at kommunen sitt vedtak er ugyldig, så skal ikkje dette avslagsgrunnlaget stå i vegen for at klagen vert vidare sendt til overordna klageinstans.

Kvalvågnes 02.06.2023

Med helsing

Jorunn og Nils Kvalvågnes

telf. 95 88 68 88

Vedlegg:

Vedr.: gnr. 188, bnr757, Begjæring om oppdeling i eierseksjoner.