



Opplysningsvesenets fond
Postboks 535 Sentrum
0105 OSLO

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2292 - 16/20974

Saksbehandlar:
Eli Bjørklid
Eli.Bjorklid@lindas.kommune.no

Dato:
17.08.2016

Opplysningsvesenets fond, fritak frå nabovassel ved inn løysing av festetomter.

Saka gjeld:

Det har komme brev frå Opplysningsvesenets fond (OVF), der dei ber om å få fritak frå kravet om nabovarsel, i samband med innløysing av festetomter.

I brevet skriv dei:

OVF har over 7000 løpande festekontraktar. Dei fleste er tomter til bustadhus. Etter tomtefeseleva av 20.desember 1996 §32, har fester rett til innløysing når det har gått 30 år av festetida, og seinara kvart anna år for bustadeigedom og kvart tiande år for fritidseigedommar.

Kvart år får difor OVF mange søknadar om innløysing.

Fram til i dag har det vorte sendt ut nabovarsel i samband med desse innløysingane.

Plan og bygningslova §21-3 opnar for å la vere å sende nabovarsel, når tiltaket ikkje vil ha noko å seie for naboane. Samstundes kan ikkje kommunane la vere å innfri søknad om innløysing av festetomter.

På denne bakgrunneb ber OVF om at kommunen samtykker til at OVF kan slippe å sende ut nabovarsel.

Vurdering:

Omsynet som ligg bak at tiltak skal varslast til naboane, er at dei skal kunne take i vare sine interesser i høve til dei tiltaka som skal setjast i verk.

Innløysing av festetomter er eit tiltak som ikkje fører til fysiske endringar. Eit areal skiftar eigar, men dette leier ikkje til endringar på staden som kan råke naboane sine intresser.

Dette gjeld bygde eigedommar som for lengst er teke i bruk til føremålet.

I nokre tilfelle kan dette likevel vere annleis, t.d. når det ligg att ein fritidseigedom på festet grunn i eit område der arealplanen har sett areala til bustadføremål. Det er då truleg at ein innløysing av festegrunnen vil vere først steget mot å gjere eigdommen om til heilårsbustad.

Alle naboane vil få varsel i samband med byggesøknad for nytt hus. Sjølve innløysinga medfører inga endring med ein gong. Det er likevel grunn til å tru at naboane i eit slikt tilfelle vil ønskje å bli varsla i samband med delingssaka.

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733



Andre tilfelle – t.d. innløyising av festetomter i hytteområder der innløyising kan føre til endringar i bruk av felles vegar, vassforsyning o.s.b., er og tilfelle der naboane bør få varsel.

Det som er vist her, er at sjølv om hovudregelen er at varsling ikkje er naudsynt kan det likevel vere høve det naboar bør varslast. Ein blankofullmakt frå kommunen som seier at nabovarsel alltid kan utelatast når det gjeld innløyising av festetomter, er difor truleg ikkje rett å gje.

OVF må vurdere i det einskilde tilfellet om dei kan la vere å varsle. Det vil gå fram av søknad om deling/oppretting av matrikkeleining om naboane er varsla og kommunen kan take stilling til om det er greitt i det gjeldande tilfellet.

Dersom kommunen meiner det burde vore varsla, kan det stillast krav om at varsling vert gjennomført, før vedtak om deling vert gjort. Det vert synt til forarbeida til Plan- og bygningslova av 27.juni 2008, der dette er utdjupa.

OVF syner i si grunngjeving til §21-3 annet ledd. Etter den teksten som OVF syner til, står det at kommunen kan frita søkeren om å varsel naboane «når deira interesser ikkje eller i liten grad vert råka av arbeidet.» Det er med andre ord kommunen som har ansvaret for å sikre at partane kan take i vare sine interesser. Kommunen bør difor ikkje overlate dette ansvaret ved å gje OVF høve til på generelt grunnlag å la vere å varsle.

Lindås kommune meiner at lova slik den er formulert, opnar for at OVF kan handsame søknad om innløyising utan nabovarsel, men at dersom kommunen finn at det burde vore varsla i ein sak, kan det stillast krav om dette.

Det vert såleis konkludert med at det ikkje er aktuelt eller naudsynt å gje ein generell fullmakt til OVF om å handsame søknader om innløyising av festetomter uta å varsle naboane.

VEDTAK:

Lindås kommune har vurdert søknaden frå Opplysningsvesenet fonn om å få slipp å sende ut nabovarsel i samband med innløyising av festetomter.

Lindås kommune syner til §21-3 annet punktum i Plan- og bygningslova, og finn at lova opnar for at OVF kan la vere å varsel naboane, når det er klart at tiltaket ikkje vil råke naboane sine interesser.

Lindås kommune finn etter dette ikkje grunn til å gje OVF ein generell fullmakt til å la vere å sende ut nabovarsel, slik dei har søkt om.

Avgjerda er ikkje eit enkeltvedtak, og utløyser ikkje klagerett etter forvaltningslova.

Med helsing

Frøydis Ones
konst. avdelingsleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakrar:

Opplysningsvesenets fond

Postboks 535
Sentrum

0105

OSLO