



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Sigurd Kolbjørn Berg, 5557 2372

Vår dato
28.04.2017
Dykkar dato
27.02.2017

Vår referanse
2016/16444 423.1
Dykkar referanse
15/3856

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Stadfesting - Byggesak - Lindås - Gnr 247 bnr 10 - Dyrkolbotn - Etablering av minireinseanlegg knytt til personalbustad

Me viser til kommunen si oversending av 27.02.2017.

Vedtak

Fylkesmannen i Hordaland stadfestar Lindås kommune sitt vedtak 21.09.2016 i sak 431/16 om rammeløyve for personalbustad og avlaupsanlegg.

Saka si bakgrunn

Me legg til grunn at partane er kjende med saka, og gjev berre eit kort samandrag her.

Tiltakshavar Dyrkolbotn fjellstove ved Signhild Dyrkolbotn har søkt om rammeløyve og igangsetjingsløyve for grunnarbeid på gnr 247 bnr 10. Signhild Dyrkolbotn er heimelshavar.

Tiltaket er ein personalbustad. Avlaupsvatnet skal leiast over vegen til eit reinseanlegg som skal leggjast på tomta gnr 247 bnr 11, der dette er regulert inn. På tida for søknaden var Jorunn Dyrkolbotn heimelshavar til denne tomta. Tiltakshavar meinte at ein servitutt synte at ho hadde rett til å leggje reinseanlegget på denne tomta, og at ho uansett eig tomta sjølv.

Lindås kommune avviste saka frå handsaming då dei mente tiltakshavar ikkje hadde dei naudsynte privatrettslege rettane til å ha reinseanlegget liggjande på tomta.

Tiltakshavar klaga på avvisinga. Fylkesmannen i Hordaland kom i sak 2016/6238 til at saka skulle takast til realitetshandsaming då det ikkje var *openbert* at tiltakshavar mangla retten til å ha tiltaket på denne grunnen. Fylkesmannen presiserte at ein ikkje tok stilling til andre omstende, og sendte saka attende til kommunen. Ei klage frå tiltakshavar på gebyr vart ikkje tatt til følgje.

Lindås kommune ved administrasjonen kom den 21.09.2016 i sak 431/16 til at det skulle gjevast rammeløyve for tiltaket og delvis igangsetjingsløyve.

Jorunn Dyrkolbotn ved advokat Trond Lexau sette 03.10.2016 fram klage på vedtaket. Tiltakshavar kommenterte klagen 23.10.2016. Klagar meiner i korte trekk at det er ho som er rette eigaren, og at servituttan ikkje kan tvinga henne til å ha anlegget på tomta, som ho vil

nytte til bustadbygging. Det er og synt til andre feil, mellom anna feil fakta og sakshandsamingsfeil og at kommunen ikkje vurderte plasseringa rett.

Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune handsama etter synfaring der partane møtte klaga i møte den 23.11.2016. Kлага vart ikkje teken til følgje. Saka vart så sendt til Fylkesmannen i Hordaland.

Både tiltakshavar og klagar har sendt inn ei rekkje utfyllande merknadar til saka. Det er særleg følgjande ny informasjon som er relevant:

- Den 03.04.2017 er det sendt inn utskrift av grunnboka for tomte gnr 247 bnr 11. Grunnboka viser at heimelshavar frå 16.03.2017 er Signhild Dyrkollbotn.
- Det er lagt fram melding om at tiltakshavar har fått dispensasjon frå veglova sine krav om avstand frå vegmidte av kommunevegen.
- Klagar har varsla at det er reist sak i Bergen tingrett om eigedomsretten i juni år.

Fylkesmannen ser saka slik

Ved vurdering av klagesaker gjeld forvaltningslova. Fylkesmannen har full mynde til å vurdera klaga, og kan stadfeste kommunen si avgjerd, endra ho, eller oppheva avgjerda og sende saka attende til kommunen for handsaming, sjå forvaltningslova (fvl.) § 34.

Fylkesmannen kan ta omsyn til nye omstende, og gå utanfor det som er klagegrunnane. Ved vurderinga av omstende som er fritt skjøn, skal Fylkesmannen leggje vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret, sjå fvl § 34 tredje ledd.

Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. fvl § 17.

Sakshandsaminga

Etter fvl § 17 skal ei sak vera tilstrekkeleg opplyst før vedtak vert fatta. I byggjesaker er det i hovudsak tiltakshavar som er pliktig til å gje naudsynt informasjon, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 21-2 fyrste ledd. Naboar skal varslast, jf. pbl § 21-3, og har høve til å koma med merknader. Kommunen kan også be om meir informasjon, jf. prinsippet i fvl. § 17.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at kommunen har gjort feil når dei har teke med meldingar som har kome inn seinare enn dei fristane dei sjølv sette. Partane var og til stades under synfaringa, og har i stor mon fått leggje fram det dei synest er relevant. Dei plan- og bygningsrettslege relevante omstenda er godt opplyste. Fylkesmannen kan vidare ikkje sjå at det er gjort feil knytt til handsaminga elles i saka, som til dømes faktavurderingane. Heller ikkje grunnane som tiltakshavar sjølv har sett frem, sjå brev av 21.12.2016, talar for at det er gjort sakshandsamingsfeil i saka.

Spørsmålet om saka kan takast opp til handsaming sjølv om partane er usamde om kven som eig eigedomen og rettane elles er tidlegare tatt stilling til.

Realiteten i saka – sikra rett over annan manns grunn

Det er stor usemje om eigedomsretten til gnr 247 bnr 11 – heretter tomte - og om tolking av servitutten som kvilar på denne eigedomen. Dette er privatrettslege omstende.

Utgangspunktet i pbl. er at bygningsmyndigheitene ikkje skal ta stilling til private omstende ved handsaming av byggjesaker, sjå pbl. § 21-6. Regelen er sett for å sikre ei rask sakshandsaming av byggjesaka, men og fordi bygningsmyndigheitene ofte ikkje vil vere rusta til å vurdere det som ofte er vanskelege privatrettslege omstende, sjå Ot.prp. nr. 45 (2007-

2008) side 338. Det er søkjar som ber ansvaret om det seinare syner seg at retten han eller ho stør seg på syner seg å vera tolka feil, sjå Høgsterett i Rt 2008 s 362 Naturbetong. Det er likevel gjort somme unntak i lova. Det eine er pbl § 21-6 der det går fram at når det er *openbert* at rettane manglar for tiltaket så skal saka avvisast (ikkje handsamast). Me syner til vårt vedtak av 27.07.2016.

Det andre unntaket gjeld for teknisk infrastruktur som veg, vatn og avlaup. Etter pbl § 27-2 gjeld kravet om sikring avløp før det vert oppretta eller endra eigedom til bygging eller oppføring av bygning.

Etter føresegnene i kapittel 27 i lova må ein ha sikra rett til infrastruktur som må liggje på annan manns grun, sjå føresegnene i pbl § 27-1 til 27-4.

Sivilombodsmannen har i fleire sakar uttalt seg om kva som skal til for å seie at ein rett er tilstrekkeleg sikra etter føresegnene i kapittel 27. I uttale av 6. mai 2015 (sak 2014/3195) kom han til at kravet var det same for både vatn, avlaup og tilkomst. Sakar der kravet er drøfta i høve til dømes veg har såleis og relevans for kravet knytt til vatn og avløp.

I forarbeida til byggjelova av 1965, som vart vidareført i gjeldande lov, er det uttalt at med «sikra» meiner ein at retten må vera *privatrettsleg urokkeleg*, evig og gjeld for ein kvar brukar eller eigar av eigedomen, sjå Bygningslovkommissjonen 1960 s 153 (om avløp) og 149 (tilkomst). Omsynet bak dette er å sikre at retten gjeld for både noverande og framtidige brukarar, samt å ivareta helse, miljø og tryggleik for både brukarar og samfunnet elles. Ordninga skal og sikre forenkling og brukarvenlegheit for alle aktuelle brukarar, sjå Ot.prp. 45 (2007-08) pkt. 15.1.

Juridisk teori legg same strenge standarden til grunn, sjå til dømes Pedersen mfl. Plan og bygningsrett 2 utgåve bind 2 side 469 (avlaup) og 462 (tilkomst). Eit grunnvilkår er at «tomta [dvs. tiltakshavarar eigedom] har rådighetsrett over arealet», sjå Pedersen mfl. s 462. For å gjere det klårt kvar han er sikra, må retten definerast i terrenget, sjå Pedersen s 463 og 467.

I ombodsmannen si uttale dagsett 25. november 2013 (sak 2012/3370) vert det lagt til grunn at om dei privatrettslege rettane er vanskelege å slå fast, kan det vere vanskeleg å seie at dei er sikra. Dette gjeld særleg der retten er påstått å kvile på vanskelege vurderingar, som hevd.

Regelen om at retten må vera sikra for byggjetomta, gjeld og der denne og den tenande eigedomen er på same eigarhand, sjå Sivilombodsmannen si uttale av 6. mai 2015 i sak 2014/3195.

Fylkesmannen legg etter dette til grunn at om dei private rettane for veg, vatn og avlaup er uklære, så kan bygningsmyndigheitene ikkje legge til grunn at retten er sikra. Tiltakshavar må då gje prov på at retten er sikra. Dette må tiltakshavar gjere anten saman med heimelshavar eller ved avgjerd i domstolane. Dette er og i tråd med prinsippet i pbl § 21-2 fyrste ledd om at det er tiltakshavar som skal gje naudsynt informasjon.

Kommunen legg i si saksutgreiing til grunn at Fylkesmannen har vurdert om retten er sikra. Fylkesmannen tok i sitt vedtak berre stilling til om retten klårt ikkje var til, då spørsmålet på det tidspunktet var om ein hadde heimel til å avvise søknaden. Det er difor uheldig at kommunen ikkje har gjort ein nærare gjennomgang av føresegnene og omstenda i saka.

Fylkesmannen har likevel vald å ikkje oppheve vedtaket, då det er klårt at kommunen likevel har gjort rett vedtak, jf. prinsippet fvl. § 41. Feilen må reknast for å vere reparert gjennom klagehandsaminga.

I saka her er det lagt fram ein servitutt som ligg på gnr 247 bnr 11. Servitutten går fram av skyldskiftet av 07.01.1974, der tomta vart skilt ut frå nr 10, og han er tinglyst på denne tomta med både seljarar og kjøparar som underskrivarar.

«5. Br nr 10 har rett til å leggja lovlege installasjonar for vatn og kloakk på eller gjennom parsellen. Desse bør i tilfelle, ikkje vera til ulempe for parselleigaren.»

Det går her fram at det er rett til å leggje installasjonar på eigedomen. Det er ein bør-regel i andre avsnitt, men dei to setningane må lesast saman, og med vekt på ordlyden. Om ei plassering er til ulempe, ville samanhengen mellom setning ein og setning to vera innbyrdes ulogisk. Andre setning er og ei bør-føresegn. Det er såleis ikkje eit krav om at retten heilt må vera utan ulempe for nr 11.

Om tiltakshavar harr rett til å ha plasseringa nett der det er søkt om, er ein risiko søkar tar, men ein tvist om dette vil ikkje hindra eigar av nr 10 å ha installasjon på nr 11. Lest i samanheng, er det ikkje tvillaust at bnr 10 har rett til installasjonar ein eller annan stad på bnr. 11. Retten er såleis sikra tilstrekkeleg etter føresegna i pbl § 27-2.

Oppsummering

Klaga blir ikkje tatt til følgje. Kommunen sitt vedtak blir stadfesta.

Fylkesmannens vedtak er endeleg, og kan ikkje klagast vidare i forvaltninga, jf fvl. 28 tredje ledd.

Med helsing

Laila Pedersen Kaland
seniorrådgjevar

Sigurd Kolbjørn Berg
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Advokat Trond Lexau

Ryland Bygg AS

Dyrkolbotn Fjellstove v/Signhild Dyrkolbotn

Jorunn Dyrkolbotn

(e-post)

Giil

Dyrkolbotn 119

Dyrkolbotn 50

6958 SØRBØVÅG

5994 VIKANES

5994 VIKANES