

Lindås kommune
v/Rådmann Øistein Søvik
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Bergen, 7. november 2013
Ansvarlig advokat: Hogne Sandanger
1256/367/2605

LINDÅS KOMMUNE - SAKSBEHANDLING

INNLEDNING

Vårt kontor bistår Torill Vabø Malmqvist ("Malmqvist"), som eier gnr/bnr 146/37 ("Eiendommen") i Lindås kommune.

Fra 2003 og frem til dagens dato har Malmqvist vært involvert i en nabetvist på Ytre Fosse. Tvisten er innviklet, betent og har flere aspekter som omfatter både privatrettslige og offentligrettslige spørsmål. For de offentligrettslige spørsmålene har Lindås kommune, i hovedsak avdeling for byggesak og plan- og miljøetaten, vært involvert i stor grad.

Det forutsettes at Lindås kommune er godt kjent med overnevnte tvist, all den tid den har versert over et så langt tidsrom på tvers av ulike etater og organ i kommunen.

Hensikten med regler for offentlig saksbehandling er å sikre korrekte avgjørelser og skape tillit til forvaltningen. I den anledning finner vi grunn til å be om en uttalelse vedrørende saksbehandlingen i to konkrete saker som Malmqvist har vært involvert i.

PÅLEGG FOR ULOVLIG BYGGING – DERES REFERANSE 2012/484

I sak med deres referanse 2012/484 ble Malmqvist anmeldt for ulovlig bygging på Eiendommen. Melder var naboen hun har vært i tvist med de siste 10 årene.

I perioden 2003 – 2007 hadde Malmqvist problemer med dreneringen på Eiendommen. Problemene førte til at betydelige vannmasser inkludert kloakk fra naboen rant ned mot Malmquists inngangsparti og terrasse, hvilket igjen ledet til at både inngangspartiet og terrassen ble i så dårlig stand at de måtte skiftes. Malmqvist fikk muntlig beskjed fra Lindås kommune om at nyoppføring av nevnte ville bli å regne som vedlikehold, og dermed ikke ville være underlagt søknadsplikt.

Det var derfor meget uventet for Malmqvist å motta brev med varsel om ulovlige tiltak fra Lindås kommune datert 12. mars 2012. Brevet viser til terrasse og levegg på baksiden av huset, tilsvarende arbeidene som Malmqvist trodde var vedlikehold. Hun gav derfor tilbakemelding om at hun oppfattet at arbeidene var vedlikehold og derfor ikke søknadspliktig.

Det ble avholdt befarings 5. juni 2012. Til stede var Frode Moum ("Moum") fra Lindås kommune samt Malmqvist, Peter Malmqvist og Arne Vabø. Moum opplyste at han ikke kunne finne tegninger eller ferdigattest over Eiendommen i kommunens arkiver. Han hadde derfor tatt med en standard Block Wathe-99 tegning til befaringsen.

Modellen Block Wathne 99 var et typisk Husbankfinansiert prosjekt på 1980-tallet. Standardtegnningene har inngang på grunnplan. Under byggingen av Malmqvist sitt hus ble det raskt oppdaget at grunnforholdene hindret at inngangen kunne være på bakkeplan. Det ble i stedet laget kjeller og inngang i 2. etasje via trapp.

Tegninger som viser nevnte endringer er tidligere oversendt til Siril Sylta i Lindås kommune. Tegningene er stemplet godkjent av Husbanken. Det er beklagelig at Lindås kommune ikke har kopi av tegninger og ferdigattest på Eiendommen fra byggeår.

Malmqvist fikk beskjed om at standardtegnningene ikke samsvarte med den faktiske løsningen for inngangsparti på Eiendommen. Dette selv om heller ikke Lindås kommune hadde tegninger over hva som i utgangspunktet ble godkjent i 1980. Malmqvist fikk derfor beskjed under befaringen om at terrasser og levegg hadde vært ulovlig helt fra byggetidspunktet i 1980.

Under befaringen ble det ikke foretatt noen oppmålinger i tråd med klagen, herunder avstand til nabogrense og dokumentasjon av søyler og fundamenter fra tidligere terrasse og trapp.

I etterkant av befaringen forsøkte Malmqvist å finne dokumentasjon på at hun allerede i 1980 hadde godkjent inngangsparti med trapp og terrasse. Ved oppmøte hos Lindås kommune senere samme dag for å overlevere dokumentasjon til Moum fikk hun beskjed om at Moum hadde flere befaringer samme dag, og ikke var tilbake på kontoret. Postgangen hadde gått for dagen. Malmqvist la igjen en lapp med beskjed om at Moum gjerne måtte ta kontakt dersom noe var uklart. Lappen er stemplet inn i Lindås kommunes arkiv dagen etter, den 6. juni 2012.

Dagen etter befaringen, 6. juni 2012, mottok Malmqvist brev fra Lindås kommune med varsel om at tiltakene som hun hadde oppfattet som vedlikehold, ble ansett å være ulovlige. Brevet er datert 5. juni 2012, og signert av Einar Urheim og Frode Moum.

Malmqvist mottar gjerne en tilbakemelding på hvordan Lindås kommune kan ha klart å opplyse saken i medhold av forvaltningsloven § 17 første ledd, vurdere faktum og utforme et brev, uten at saksbehandler hadde vært på kontoret etter befaringen og uten at dokumenter innlevert samme dag ble hensyntatt i vurderingen og uten at Lindås kommune selv hadde korrekte kopier av tegningene.

TOR HEGLE – PRIVATE VURDERINGER I PÅGÅENDE SAK TIL EN PART

Tor Hegle ("Hegle") har vært involvert som saksbehandler i alle tvistene Malmqvist har vært involvert i siden 2006. Hegle har derfor svært god innsikt i tvistene og har deltatt i flere møter i den anledning, herunder særlig møter angående en tvist vedrørende kloakkutslipp på Eiendommen.

En av de pågående nabo tvistene på Ytre Fosse gjelder tinglyst veirett over gnr/bnr 146/4 ("Hovedbruket"). Malmqvist er en av 4 eiere i Hovedbruket, men har ved flere anledninger opplyst Lindås kommune v/Byggsak og Hegle direkte om at hun har fullmakter fra de andre medeierne i saker vedrørende kloakk og veirett. Det er også levert kopi av fullmaktene til Lindås kommune.

Det er utenom Hovedbruket 4 involverte parter i tvisten vedrørende veirett. Gunnar Slettehaug, Agnete Haaland ("Haaland") og Jostein Antoniazzi eier henholdsvis gnr/bnr 146/22 og 146/26, 146/30 og 146/21, 146/24 og 146/34 som har tinglyst veirett over Hovedbruket. I tillegg er Malmqvist selv involvert, ved at den delen av veitraséen som hittil er opparbeidet i strid med skylddelingsforretningene der veiretten er beskrevet har knyttet seg på hennes private vei.

Våren 2013 ble det ytret ønske fra Malmqvist og de andre medeierne av Hovedbruket om at veitraséen som beskrevet i skylddelingsforretninger for den enkelte eiendom skulle stikkes opp.

I den forbindelse sendte Haaland den 12. juni 2013 en privat e-post til Helge med spørsmål om han visste noe om veiretten. Hegle svarte på henvendelsen i en gjennomarbeidet e-post den 17. juni 2013. Vi mottar gjerne en tilbakemelding på hvordan likebehandlingsprinsippet overholdes i Lindås kommune. Det bes også om en redegjørelse på følgende punkter i e-posten:

- ✓ Hvorfor Hegle i strid med faktisk kunnskap antyder at Malmqvist ikke har fullmakter over Hovedbruket
- ✓ Hvilken informasjon Hegle sitter på fra andre involverte i tvisten, ettersom han uten foranledning tar opp muligheten for et veilag
- ✓ Hvorfor Hegle uoppfordret uttaler seg om kloakk i en forespørsel om privatrettslig veirett

Vi etterspør snarlig tilbakemelding, og ber om at all videre korrespondanse i saken rettes til undertegnede.

Med vennlig hilsen
SANDANGER ADVOKATFIRMA DA



Bendik Holstad
advokatfullmektig
bh@sandco.no

Vedlegg



LINDÅS KOMMUNE

Byggesak

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Torill Vabø Malmquist

Skarsvegen 413
5911 ALVERSUND

Dykkar ref.

Sakshandsamar:

Einar Urheim

Vår ref.

2012/484 - 0 -
6280/2012

Telefon

56375000

Arkivkode:

146/37

Dato:

12.03.2012

Førespurnad om oppførte tiltak på Gbnr 146/37

Plan- og bygningsstyresmaktene er kjent med at det på eigedomen Dykkar er etablert ein terrasse og levegg som er bygd saman med huset på austsida av bustaden.

Det vert presisert at det ikkje er teke stilling til om tilhøvet er eit ulovleg tiltak.

Vi ber i første omgang om ei skriftleg utgreiing om tiltaket. Det er viktig at avstandstilhøva mot naboeigedom i sør vert klarlagt. Send gjerne også inn fotografi som ein del av utgreiinga.

Frist for utgreiinga er: 02.04.2012.

Med helsing

Tor Hegle
Einingsleiar plan- og miljø

Einar Urheim
fagleiar byggesak

Kopi: Jostein Antoniazzi Skarsvegen 417 5911 Alversund





LINDÅS KOMMUNE

Byggesak

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Torill Vabø Malmquist

Skarsvegen 413
5911 ALVERSUND

Dykkar ref.

Sakshandsamar:

Frode Moum

Vår ref.

2012/484 - 0 -
12790/2012

Telefon

56375000

Arkivkode:

146/37

Dato:

29.05.2012

Varsel om synfaring på eigedommen. Gbnr 146/37

Vi viser til tidlegare korrespondanse i saka og varslar med dette at kommunen reiser ut på synfaring på eigedommen tysdag 5. juni kl 09.00 for å sjå på terrassen og leveggen.

Med helsing

Einar Urheim
fagleiar byggesak

Frode Moum
rådgjevar byggesak





Byggesak

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Torill Vabø Malmquist

Skarsvegen 413
5911 ALVERSUND

Dykkar ref.	Sakshandsamar:
	Frode Moum
Vår ref.	Telefon
2012/484 - 0 - 13298/2012	56375000
Arkivkode:	Dato:
146/37	05.06.2012

Førehandsvarsel om pålegg, førelegg og tvangsmulkt på Gbnr 146/37 – Tilbygg i form av carport med takterrasse og levegg

Vi viser til tidlegare korrespondanse i saka og til synfaring på eigedommen saman med tiltakshavar den 05.06.12.

Under synfaringa vart det munnleg gjort greie for hensikta med synfaringa som var å sjå på tilbygg til bustaden i form av carport med takterrasse og levegg. Synfaringa kom som følgje av varsel til kommunen om mogleg ulovleg oppført terrasse og levegg. Vidare vart det underretta om at kommunens sakshandsamar skulle gjere søk i kommunens elektroniske database og arkiv etter godkjenning av oppført carport med takterrasse og levegg.

Etter søk i elektronisk database og arkiv finn ikkje administrasjonen at tiltaket er omsøkt eller godkjent. Ved søk på ortofoto (flyfoto) i kommunens kartsystem viser bilete frå 2003 at carporten ikkje var oppført, mens ortofoto frå 2009 viser at den er oppført.

Vi kan ut frå ovannemnte ikkje sjå at det er sendt inn søknad for overnemnde tiltak eller at det er gjeve løyve til tiltaket. Kommunen konkluderar soleis med at tiltaket slik det er oppført synast å vera ulovleg.

Tiltaket er søknadspliktig, jf. plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 / 20-2 og skal difor ikkje utførast / oppførast / nyttast før søknad er sendt kommunen og kommunen har gjeve løyve.

Retting kan skje ved at tiltaket fjernast, dvs at carporten med takterrasse og levegg med fundament vert reven og fjerna. Frist for retting av det ulovlege forhold vert sett til 01.08.2012. Det skal eventuelt dokumenterast at retting er utført innan fristen.

Det kan alternativt sendast inn ein fullstendig søknad inkludert nabovarsling innan fristen for retting. Ein eventuell søknad vil verta handsama etter gjeldande regelverk. Dersom søknaden ikkje vert teken til følgje, ligg det føre eit tilhøve i strid med plan- og bygningslova.

Vi ber om at merknader til førehandsvarselet vert sendt kommunen innan 01.07.2012 jf. pbl § 32-2, første ledd og forvaltningslova (fv) § 16.

I pbl § 32-3 står det:

”Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeidet.

Ved utferdigelse av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.



Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelsen av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom."

Dersom det ulovlege forholdet ikkje er retta innan fastsett frist vil kommunen vurdere å gje pålegg om retting og tilbakeføring i medhald av pbl § 32-3. Saman med eit eventuelt vedtak om pålegg om retting, kan kommunen gi tvangsmulkt etter pbl § 32-5, jf. § 32-3, 3. ledd. Dette kan gjerast utan vidare varsel.

Det vert vurdert å gje ein eingongsmulkt på kr 10.000. Eingongsmulka vert gjort gjeldande frå og med fristoverskriding for retting gitt i pålegget. Det vert også vurdert å gje dagsmulkt på kr 500. Dagsmulka vil laupe frå og med fristoverskriding for retting gitt i pålegget og vare inntil det ulovlege forhold er dokumentert retta.

Dersom eit eventuelt pålegg ikkje vert følgt, kan kommunen utferde førelegg etter pbl § 32-6. Et slikt førelegg vil kunne få same rettsverknad som ein rettskraftig dom og fullbyrdast etter reglene for dommar, jf. § 32-7.

Vi opplyser elles om at brot på plan- og bygningslova kan medføre straffeansvar, jf. pbl § 32-9. Kommunen vil vurdere om det er grunnlag for å melde saka til politiet.

Gebyr

For kommunen sitt arbeid i dette høve skal innsendar betale gebyr.

Gebyr for sakshandsaming vert sett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ vedteke av kommunestyret den 09.12.2010. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

C.5.8.1a	Gebyr
Påpeiking av ulovleg byggearbeid (§ 20-2 tiltak)	4.700
SUM	4.700

Med helsing

Einar Urheim
fagleiar byggesak

Frode Moum
rådgjevar byggesak

Vedlegg:

1. Ortofoto frå 2003 og 2009 for Skarsvegen 413, Gbnr 146/37

Helt

Har alle gamle salgs papirer
sølv. leverer inn kopi nå
som er ser godkjent
garasje P.g.m. høyde-
for styrt til inngangsparti
og nær nabo grense ble
det annen løsning og nær
huset ble bygget.

Mvh. Torodd Hellingset

LINDAS KOMMUNE	
Klassering	
06. 06. 2012	
Ark. saksnr	Løpnr
Saksh.	Tilgangskode

Om mulig kan det
ringes meg om noe
fortsettelse

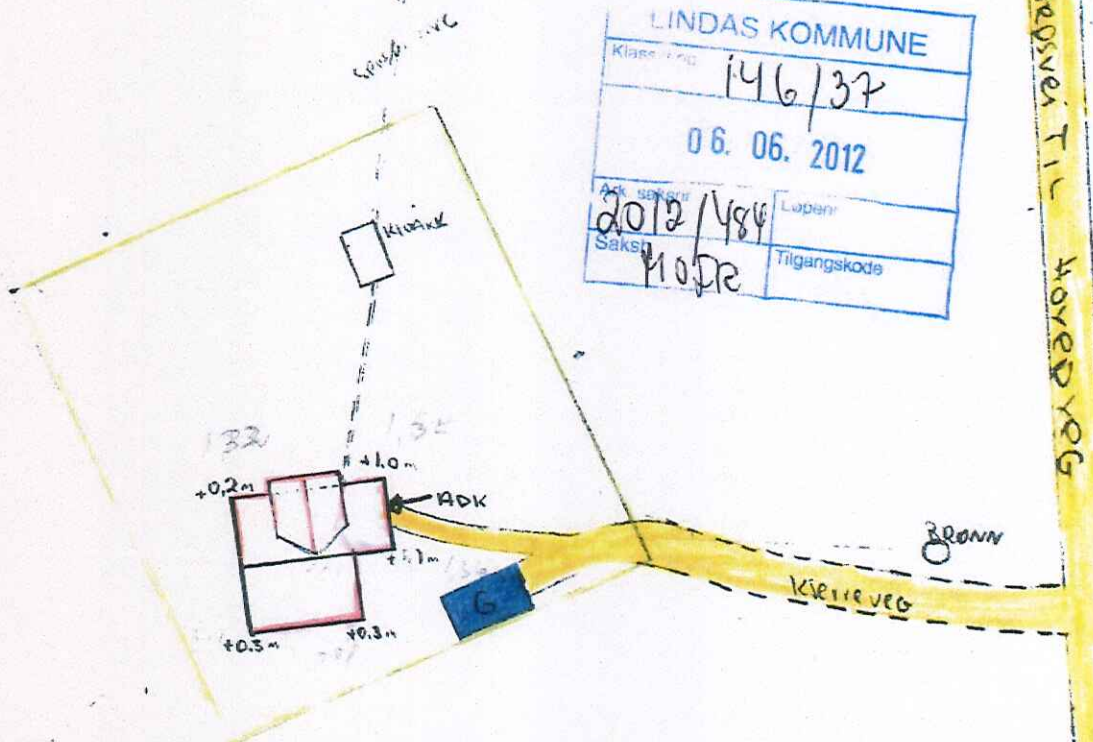
mobil 73401940

Til 2012/484

SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 Parsell av byggefelt VITRE FOSSE
 mål 1:500 g.nr. 146 byggekommune LINDAS
 navn Torill og Morgan Øren
 postadresse 5152 Fovnes



SIKT



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, mønneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

Utslipp av avløpsvann fra bolig- og fritidsbebyggelse – utslipp til vassdrag gjennom

SANDFILTERGRØFT

I medhold av lov om vern mot vannforurensing § 10, annet ledd, og i samsvar med forskrifter for utslipp av avløpsvann fra bolig- og fritidsbebyggelse med separate avløpsløsninger tillates

(navn) Rolf Morgan Olsen
for eiendommen gnr. 146 av bnr. 4
adresse 5753 Founes
i Lindås kommune

å lede avløpsvann fra 1 bolig(~~er/hytte~~) med/uten vannklosett ut i lilleka grøfter på nedre del av fjellveggen.

Avløpsanlegget skal bestå av 3 kamret SLAM-AVSKILLER og SANDFILTERGRØFT. SLAMAVSKILLEREN skal ha samlet våtvolum på 4,0 m³ fordelt med 1. kammer 2,0 m³, 2. kammer 1,0 m³, 3. kammer 1,0 m³. Samlet lengde av SANDFILTERGRØFT skal være 20 meter, fordelt på 1 like lange grøfter.

Ansvarende: Oppgjøre skisse
Nærmere beskrivelse av anlegget:

Anlegget skal videre plasseres, utformes og drives i henhold til skisse og tekniske retningslinjer i dette formular.

Anlegget skal kontrolleres; 1. – når samleledningen (bunnledningen) ligger halvveis tildekket i gruslaget, og 2. – etterat filter-sanden er fyllt i og spredeledningen ligger halvveis tildekket av det øverste gruslaget.

Når kontroll skal foretas skal ansvarshavende gi skriftlig melding til bygningsrådet/teknisk etat. Bygningsrådet eller den bygningsrådet bemyndiger skal innen 3 virkedager etter poststemplingsdato kontrollere og eventuelt godkjenne anlegget.

Så snart anlegget er godkjent eller det ikke er blitt kontrollert innen 3 virkedager etter poststemplingsdato kan anlegget fylles til og tas i bruk dersom bygningsrådet ikke har bestemt noe annet.

Etter arbeid ikke satt igang senest 1 år etter at utslippstillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lenger tid enn 1 år.

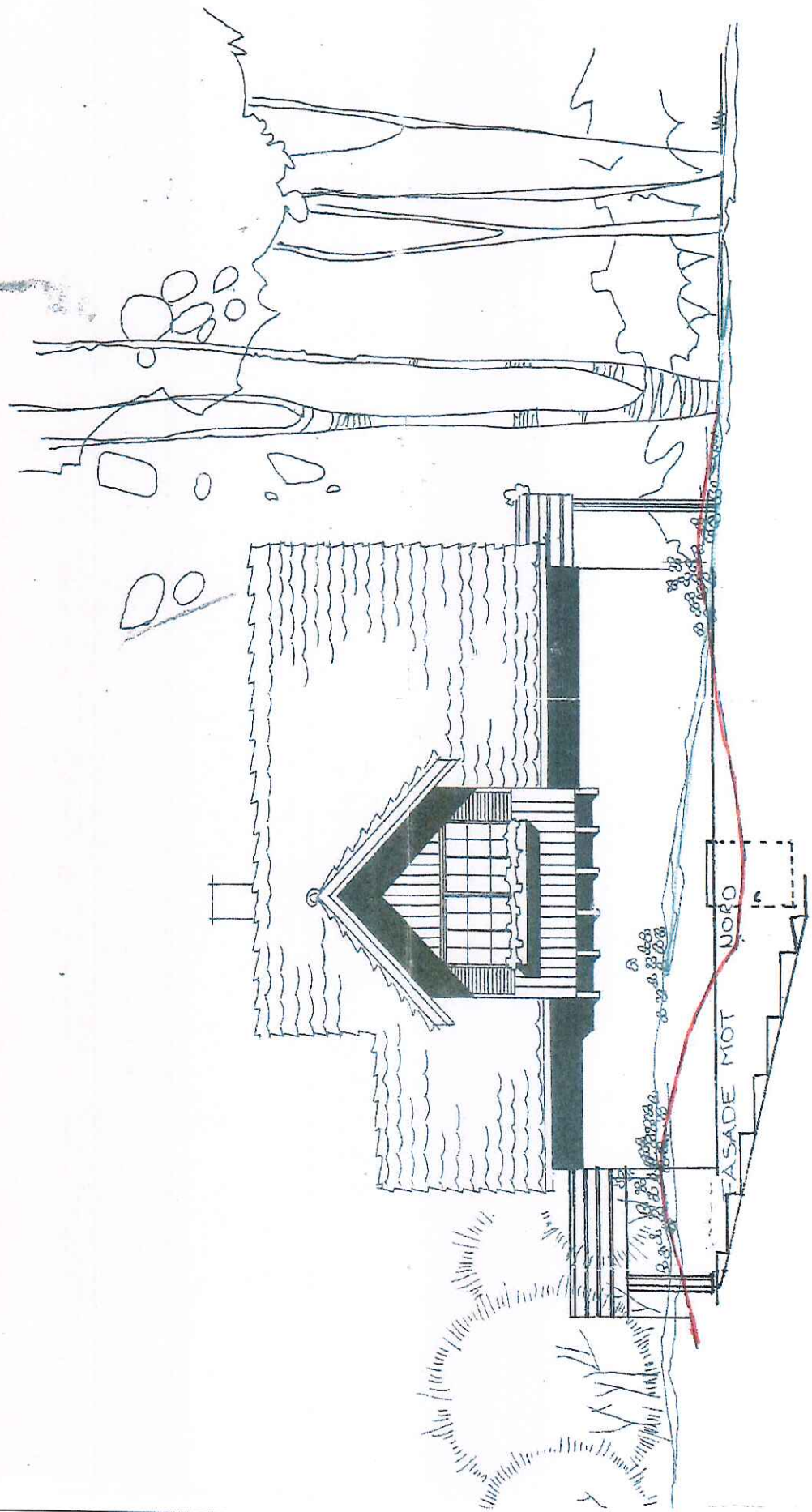
Selv om vilkårene i denne tillatelse er etterfulgt, plikter den som volder forurensning å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler.

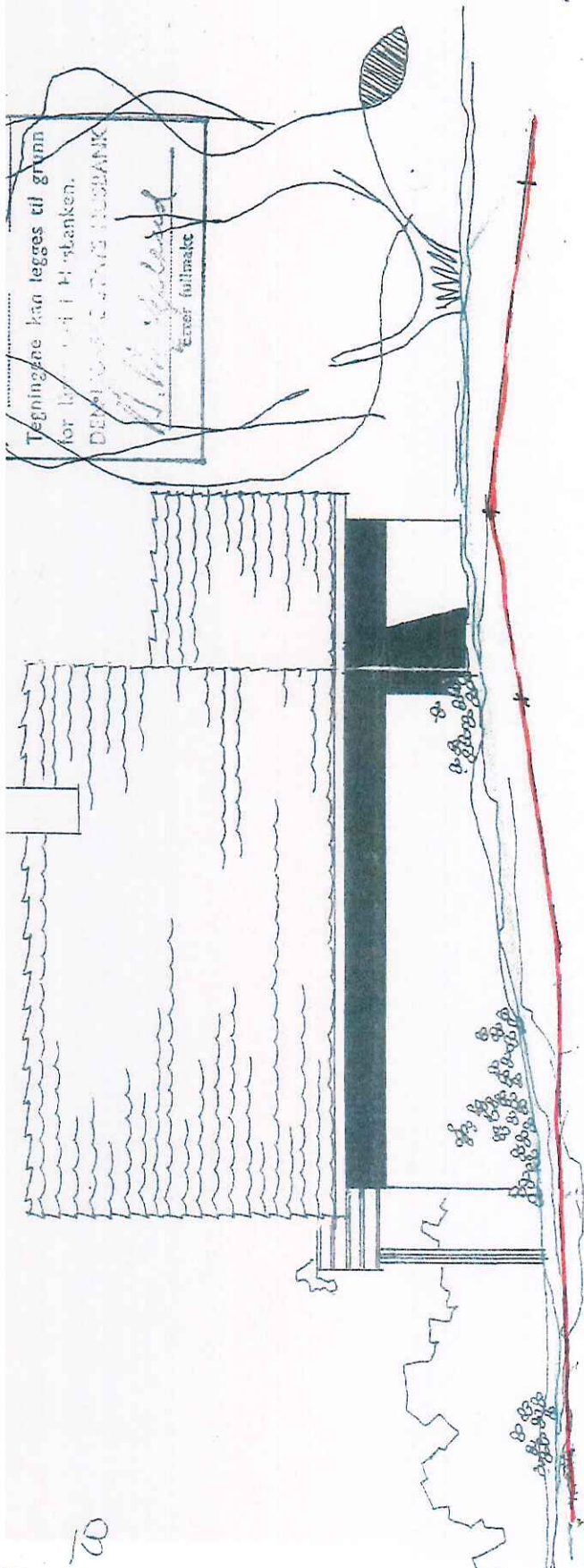
Eiendommen kan senere kreves tilknyttet felles avløpsnett. Overtrædelser av tillatelsen kan straffes i henhold til § 17 i lov om vern mot vannforurensing.

Denne avgjørelse kan påklages av sakens parter innen 3 uker fra meddelelse om avgjørelsen er mottatt. Klagen skal være begrunnet og innen fristens utløp sendes bygningsrådet, evt. fylkesmannen dersom han har gitt tillatelsen.

Knaarvik den 25/11 1980

Lars Johan Alnås
Underskrift





FASADE MOT SYD

Husb.reg.nr: 019 - 77

UOS	22492	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER
imtegn. terr.				
200. ENER VAERDESK.				

BYGGHERRE		TORILL OG MORGAN ØRE		
BYGGEPASS		YTRE FOSSE, LINDÅS		
TEGN.		ERST. FOR		
GODK.		TEGN. NR.		
MÅL	1:100	PROSJ NR	4	
DATO	31-77	PROSJ NR	Underlag	

ENEBOILIG FOR

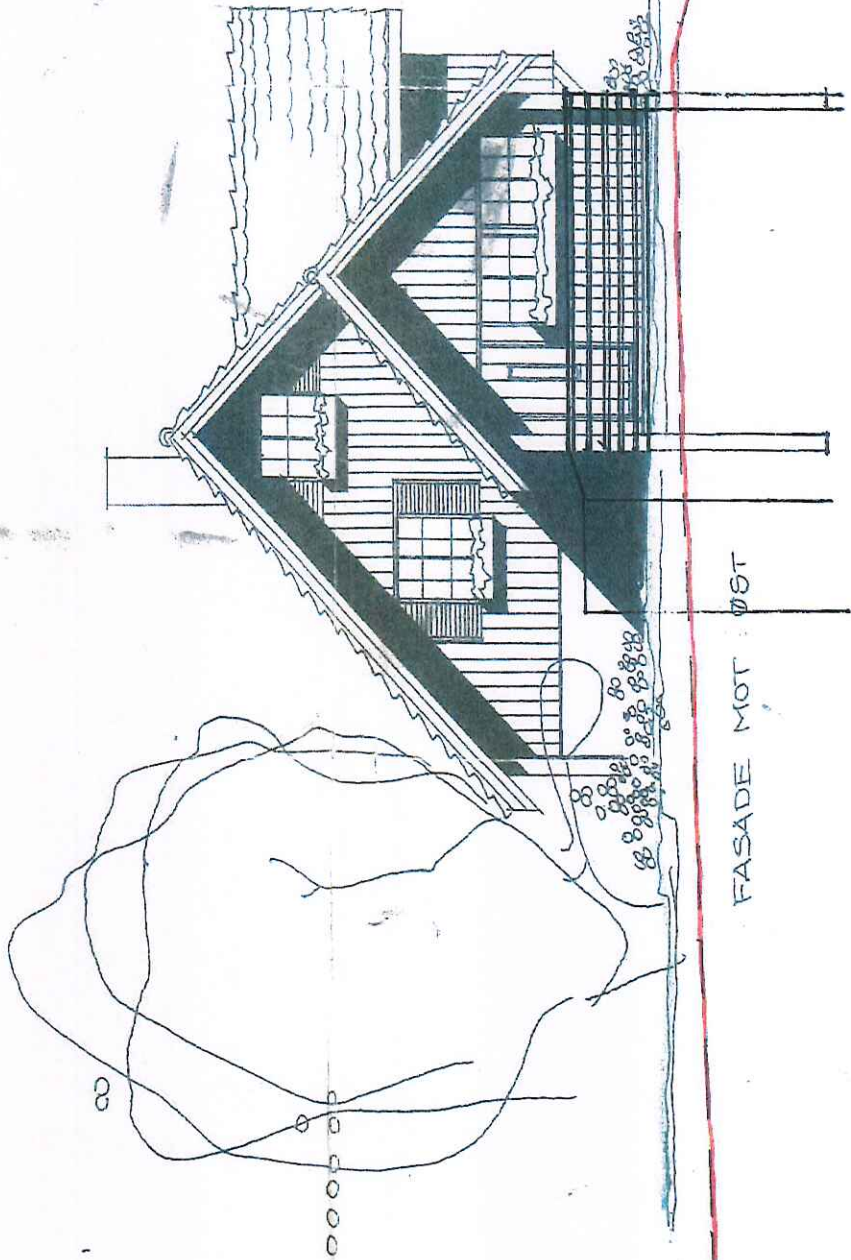


Block Watne

G. Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Hus as

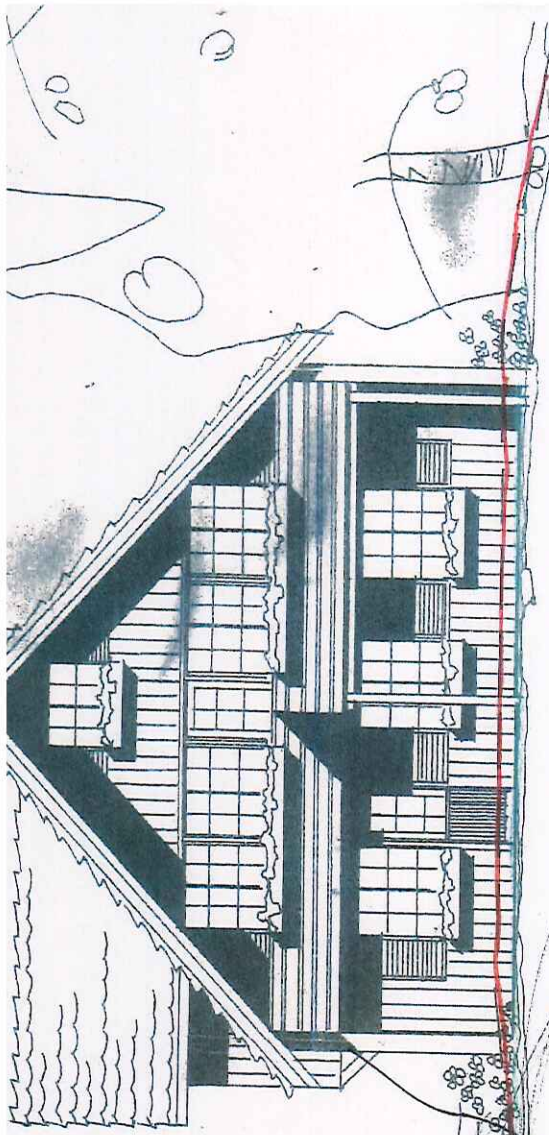
Alle rettigheter til denne tegning
tilhører Block Watne.
Mottaker er ansvarlig for
ethvert misbruk.

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block W

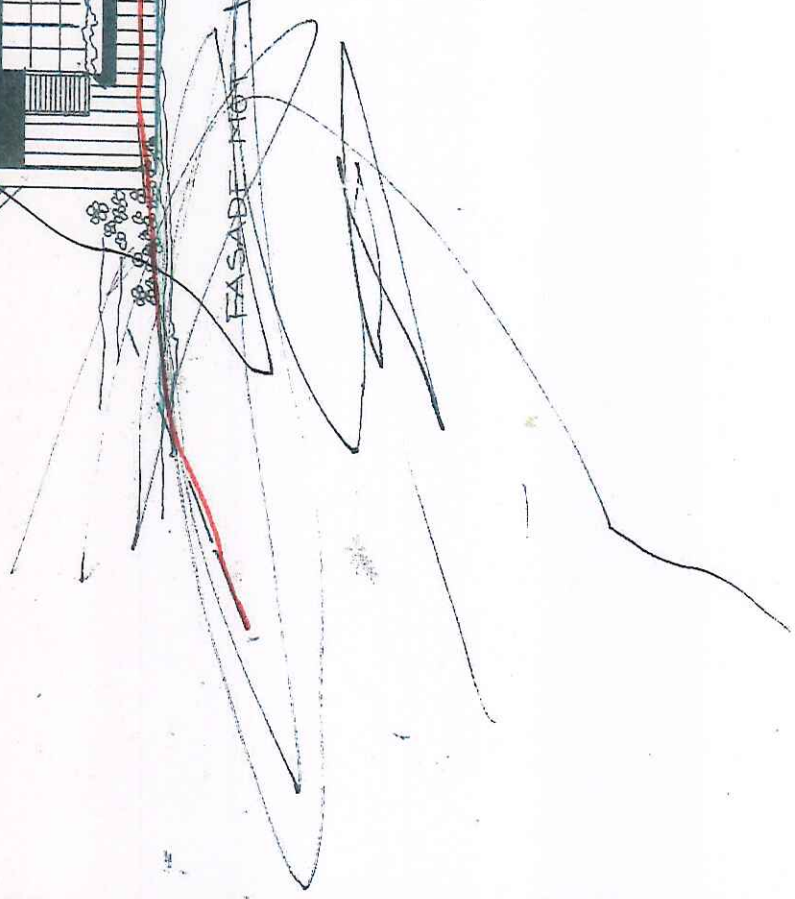


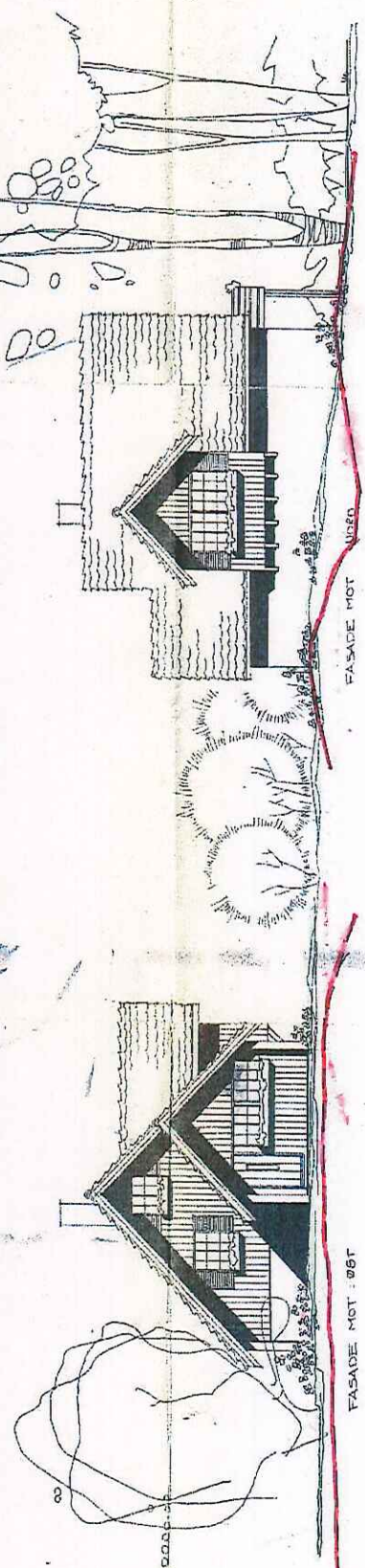
FASADE MOT ØST

RT

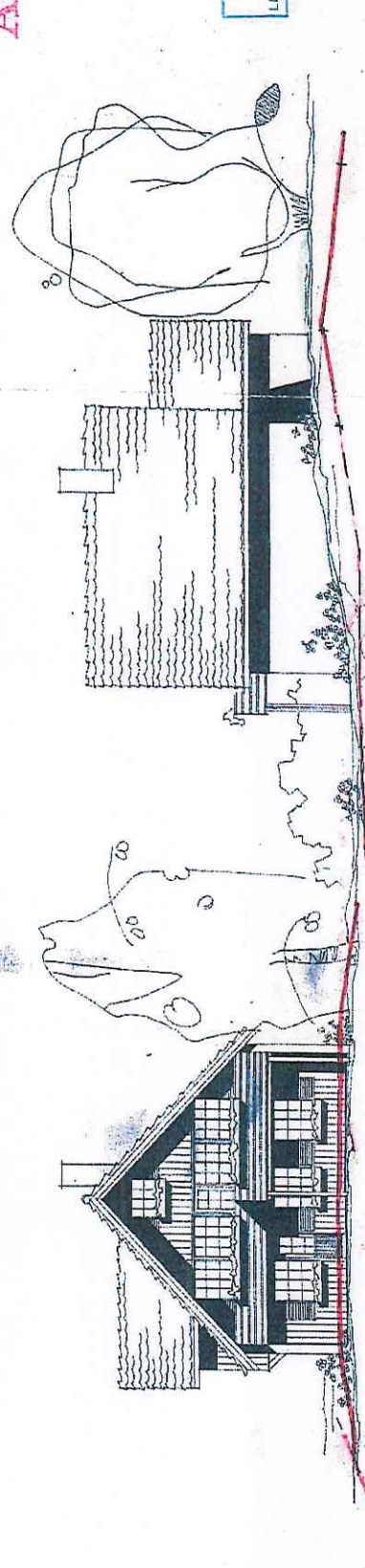


FAÇADE N°1 - WEST

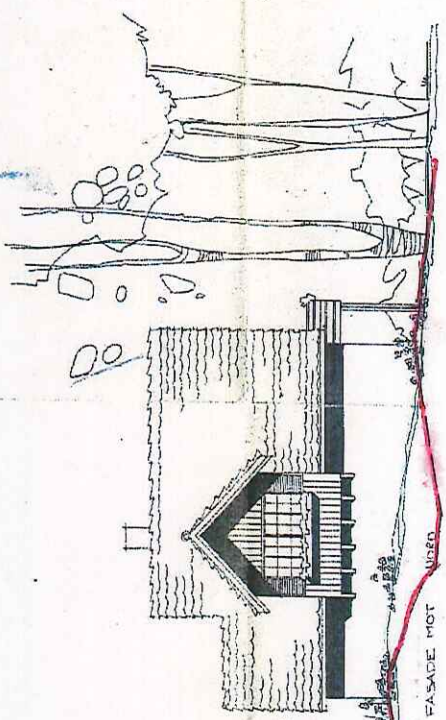




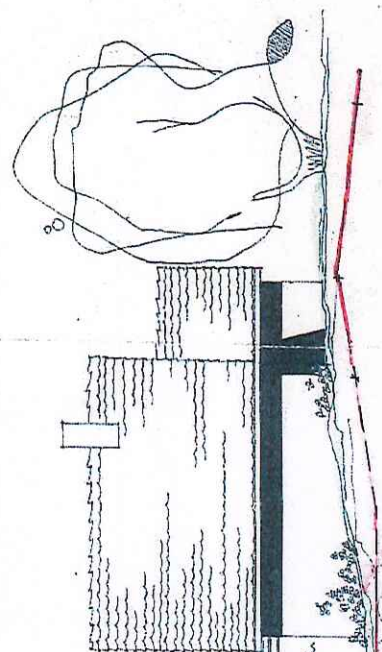
FASADE MOT: VEST



FASADE MOT: ØST



FASADE MOT: NORD



FASADE MOT: SØD

166-167
0270 27310
ANNET 16-4
AKKIV

HANDSAMADEN
18 DES 1951
LILJEV. ... STRAD

Husb.reg.nr. 019-77

Bygningstype	ENEBOELIG FOR
Bygningens navn	TORILL OG MORGAN ØREN
Bygningens adresse	YTRE FOSSE, LINDÅS
Bygningens areal	1100
Bygningens volumen	31,77
Bygningens værdi	440,455
Bygningens ejer	Underlagsvesist: 246655

Block Watne
G. Block Watne as
Block Watne HUS AS

Tegningen må holdes hemmelig og må ikke offentliggøres eller anvendes som G. Block Watne A.s. logo eller andet i forbindelse med salg af bygning eller andre varer.

Alle rettigheder til denne tegning
tilhører Block Watne.
Mønstre er ansvarlig for
eventuelle misbrug.