

Lindås kommune  
Byggesaksavdelingen

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
E-post: [post@arkoconsult.no](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Deres ref:  
18/3796

Vår ref:  
Inge A. Johannessen

Dato:  
18.02.2019

### **Merknader til klage på tiltak ved gbnr. 137/203 i Lindås kommune.**

Det vises til innvilget tillatelse i ovennevnte sak på BK 01 Sundeheim i Lindås kommune.

Vedtaket er påklaget i brev av 29.01.2019, da klager v/ Reigstad bygg og eigedom AS, viser til tvist om hvorvidt private rettigheter knyttet til VVA foreligger i BK01.

Våre merknader til klagers anførsler:

*1. Klager anfører at kommunen ikke skal gi tillatelse til tiltak i tilfeller der det er tvil om privatrettslige forhold knyttet til tomten er sikret. Det henvises til pbl. § 21-6, flg.*  
Denne bestemmelsen har vært gjenstand for innstramning i endring 2015. I motsetning til tidligere formulering, er det ikke lenger spørsmål om tvil, men det skal derimot være «åpenbart» at private rettigheter ikke foreligger, for at kommunen skal kunne avvise den. «Åpenbart» er et meget sterkt ord og må avgrenses mot alle tvilstilfeller. I forarbeidene til § 21-6 nevnes det forhold at søker ikke har hjemmel til den omsøkte eiendom som eksempel på hva som er åpenbart. Det betyr at i saker der det er tvist vedrørende privatrettslige forhold, slik som i denne saken, skal kommunen ikke ta stilling til spørsmålet i byggesaken.

Det fremgår av forarbeidene til lovendringen i 2015 at en ved å erstatte begrepet «klart» med «åpenbart» ønsket å heve terskelen for nå kommunen kan avvise saken, og er ment å tydeliggjøre at bygningsmyndighetene ikke skal bruke ressurser på å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål. Ved tvist om privatrettslige forhold, er det de enkelte rettighetshavere som må forfølge sine rettigheter ved å bringe saken inn for domstolene.

Det er den som har innvendinger mot tiltaket, som har bevisbyrden for å sannsynliggjøre at det er åpenbart at tiltakshaver ikke har de nødvendige privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter. Bygningsmyndighetene kan i stedet for direkte avvisning fastsette frist for tiltakshaver for supplering av søknaden med nødvendig informasjon eller dokumentasjon til imøtegåelse av eventuelle påstander om manglende privatrettslig grunnlag i byggesaken, se § 21-6 fjerde punktum. Hvis det etter en begrenset undersøkelse fortsatt foreligger uklarheter med hensyn til om tiltakshaver har de nødvendige privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter, skal saken tas under realitetsbehandling.

Dette fordi uklarhet ikke er tilstrekkelig for å kunne avvise søknaden etter plan- og bygningsloven § 21-6, jf. vilkåret «åpenbart».

*2. Klager anfører videre at erklæringen vedrørende VVA ikke kan gjøres gjeldende fordi den ikke kan tinglyses.*

Innledningsvis bemerkes det at det er ingen tinglygingsplikt i Norge og det kan derfor ikke stilles som et absolutt vilkår at en rettighet skal tinglyses for at den skal være juridisk gjeldende mellom to parter.

Det avgjørende poenget i denne saken er som klager selv stadfester; at det foreligger en tvist i saken. Med andre ord, det er uklart hva som bør legges til grunn i saken. Da gir konklusjonen seg selv, basert på lovens forarbeider. Det er uklart, men **ikke åpenbart** at BK01 ikke har de nødvendige private rettigheter på plass.

### *3. Andre forhold*

Vi ønsker videre å presisere at ansvarlig søker ikke har holdt opplysninger skjult fra kommunen. Dokument som gjelder tilbakekalling av erklæring er forhold som ansvarlig søker ikke var klar over. Samtidig er det klart at det fra tiltakshavers ståsted var like klart at en ikke kan trekke en gitt erklæring tilbake på det grunnlag klager anfører. En har da ansett det uten betydning å ta med i saken.

### *4. Konklusjon:*

Basert på argumentasjonen ovenfor, mener vi at kommunens vedtak må bli stående.

Med vennlig hilsen/Best Regards

**Inge A. Johannessen**  
**Jurist, Byggesak**

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880

Epost: [inge@arkoconsult.no](mailto:inge@arkoconsult.no)



**arkoconsult**  
Arkconsult AS