

Lindås Kommune
v/byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Knarvik, 29.01.2019

Klage på vedtak: Løyve til tiltak BK01, Sundeheim SAK:18/3796

Vi viser til løyve datert 11.01.2019, vår epost om rettar/tvist datert 16.01.2019, samt dykkar attendemelding datert 22.01.2019.

Vedlagt finn de fullmakt frå Kupeleitet sameige som gjev oss rett til å føre denne saka.

Lett historikk

Saka omhandlar forhold knytt til område BK01 i reguleringsplan for Sundeheim. Området var tidlegare eigd av 2 ulike føretak, og inneheld 2 ulike gbnr. 137/120 (1) og 730 (2). Området er no samanføyd med anna areal og har gbnr 137/203.

Reigstad Bygg og Eigedom as var utbygger av gbnr 137/103, og har skreve avtale med dei to eigarane om rettar til veg, vatn og Avløp i 2011, med kompensasjon jf. Avtalt beløp. Det er no Kupeleitet Sameige som er heimelshavar for gbnr 137/103.

Etter førespurnad frå eigar1 av gbnr 137/120, vart erklæringa frå Kubeleitet sameige datert 30.04.2017 gjeve med forventning om innbetaling av avtalt beløp. Dette vart ikkje gjort, og sameige trekte då seinare attende erklæringa datert 09.11.2017. Eigar av gbnr 137/120 har etter dette ikkje hatt kontakt med oss. Beløpet er betydeleg. Det er utøvd dårleg forretningskikk.

Eigar1 av gbnr 137/120 har seinare seld sin eigedom vidare til gbnr 137/730, eigar2. I avtalen dei i mellom er det tatt atterhald om tvist om rettigheiter; dersom kommunen eller anna instans ikkje finn å godkjenne rettigheitene, vil tidlegare eigar1 vere nødt til å gjere opp for seg.

Vi har i fleire høve i løpet av 2018 gjort eigar2 av gbnr 137/203 merksam på at det er strid om desse rettigheitene. Tilbaketrekking av erklæring er sendt eigar2 av gbnr 137/203 09.januar 2018. Vi har hatt dialog med han undervegs, men han ønskjer å forhalde seg til avtale med tidlegare eigar1 (gbnr 137/120) jf. over.

For ordens skuld vil vi gjere merksam på at Eigar2 av tidl. gbnr 137/730, som no og er eigar av gbnr 137/203 har fullt gjort opp for sin del (137/730).

Byggesak.

I innsendt byggesak 19.12.2018 såg vi at det ikkje var oppgjeve rette opplysningar i skjema- «opplysninger om ytre rammer». Her er det oppgjeve kommunal tilknytning for VVA, og ikkje oppgjeve at VVA går over annan manns grunn. Vi gjorde Ansvarleg søkjar

VISJON:

HEILSKAP
OG KVALITET

Osterfjordv.124
5914 Isdalstø

Org.nr :
982 231 345

epost: post@reigstadbygg.no

heimeside: www.reigstadbygg.no

Dagleg leiar:
Geir Reigstad:
92 60 82 35
geir@reigstadbygg.no

Bygg

Fagleg leiar:
Håkon Reigstad
92 60 82 36
hakon@reigstadbygg.no

Fagleg leiar
byggesak og
prosjektering:
Kjell Reigstad
97 74 79 64
kjell@reigstadbygg.no

Teikning
Prosjektering,
Byggesak
Nybygg
Tilbygg
Bustad
Garasjar
Hytter

Entreprenør

Fagleg leiar
Rolf Reigstad
90 03 97 61
rolf@reigstadbygg.no

Graving,
Boring
Sprenging
Transport
Støyping
Natursteins
Muring
Uteareal
Grøntareal

og tiltakshavar merksam på dette i telefon og epostar tidleg i januar 2019, vidare at det låg føre ei erklæring som også var trekt tilbake.

Vi ser at det i ettertid av vår henvending til søkjar, vart sendt førespurnad til kommunen om desse forholda, datert 09.01.2019. Vidare i epost datert 11.01.2019 om Erklæringa kunne nyttast. Kommunen fekk ikkje opplysningar om at det var strid/erklæringa var trekt attende. Vedtak i saka vart gjort same dag, med pasus: erklæring bør tinglysast.

Det er heilt klart at tiltakshavar ikkje har gjeve ansvarleg søkjar rette opplysningar, og har forsøkt halde tilbake opplysningar i denne saka. Vi kan heller ikkje sjå at korrekt utfylt skjema i byggesaka er sendt kommunen. Kommunen har då ikkje har hatt alle og rette opplysningar då dei har fatta sitt vedtak. Kommunen har i si saksutgreiing skreve at privat avtale bør tinglysast.

Klage.

Vi meiner at det ikkje er gjeve korrekte opplysningar til kommunen vedkomande rettigheter til VVA over gbnr 137/103. Det er tvist om desse rettighetene jf. ovannemde.

Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, men om det er klar tvil om rettighetene er sikra, skal ikkje kommunen gje løyve til tiltak jf pbl .§21-6, jf. §§27-1,2,4. jf. og pkt. under.

Tiltakshavar og ansvarleg søkjar har ikkje gjeve korrekte opplysningar til kommunen og har etter vårt syn forsøkt å halde forholda skjult for kommunen jf. søknadsskjema og seinare og epostdialog med kommunen opp mot vedtak. Ikkje bra!

Dokumentet har manglar og kan ikkje tinglysast.....

Om rettigheter og krav om tinglysning.

Vi viser til uttale frå sivilombodsmannen ref: 6.5.2015 (2014/3195)

*Det følger av ordlyden at pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4 ikke oppstiller noe absolutt dokumentasjonskrav. Man kan for eksempel ikke ubetinget forlange at eventuelle hjemmelsdokumenter er tinglyst, jf. at bestemmelsen nevner dette som et alternativ. I Pedersen m. fl., Plan- og bygningsrett (2. utg. 2011) del 2 side 462 er det vist til Bygningslovkomiteen 1960 s. 149 som la til grunn at «sikret» innebærer privatrettslig **urokkelig**. Pedersen m. fl. skriver deretter følgende om sikringskravet for atkomst:*

*«Tomta må ha rådighetsrett over arealet. Det kreves ikke at veigrunnen tilhører tomta. En veirett (positiv servitutt) er tilstrekkelig. Men veiretten må tilligge tomta som reell servitutt, slik at den tilkommer den som til enhver tid eier den tomt som skal bebygges (den herskende eiendom). En personlig rett for nåværende eier er ikke godt nok. **Videre må bruksretten være formulert slik at den kan påheftes den tjenende eiendom som en heftelse** – se Bygningslovkomiteen 1960 s. 149. I tillegg kreves at retten er evigvarende eller stedsbevarende, som det tidligere het».*

Det er utvilsamt strid om forholda. Det er gjeve erklæring, denne er seinare trekt attende. Vi meiner at dette medfører at rettane ikkje er «urokkeleg».

Vidare er ikkje påberopt dokument/erklæring formulert slik at det kan «påheftes tjenende eigedom som en heftelse», les tinglysast, av mellom anna desse grunnane:

- Det er ikkje gjeve ut originaldokument (vi har dette i vår eige) tinglysinga/kartverket krev originaldokument.
- Der er ikkje påført personnummer for dei som har underteikna erklæringa
- Det står ikkje på erklæringa at den kan tinglysast på eigedomen.
- Erklæringa er skreve ut til gbnr 137/120 og 137/730. Desse eksisterer ikkje lengre/er samanføynd med/til gbnr 137/203. Dokumentet kan difor ikkje tinglysast utan at dette endrast.
- Endingar kan ikkje gjerast utan samtykke frå heimelshavar gbnr 137/103.

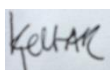
Krav om omgjerung av vedtak.

Vi meiner vedtak i byggesaka er gjort på uriktig grunnlag, og ber om at vedtaket endra slik at det vert stilt vilkår om at tinglyst dokument vert laqt fram, t.d i løpet av 30-60 dagar. Alternativ at søkjar/tiltakshavar får høve til å kome med tinglyst dokument jf. §21-6 siste setning.

Vegen vidare.

Etter at forholda er ordna vil vi på kort varsel kunne skrive ut korrekt erklæring om rettar, som også kan tinglysast på gbnr 137/103.

Med vennleg helsing
For Reigstad Bygg og Eigedom as



Kjell-A. Reigstad