

Lindås kommune avd. Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Klage på Lindås kommune sitt vedtak om ikkje å realitetshandsama klage på seksjonering av gjesteparkeringsplassar i parkeringskjellar i bustadblokka Knarvikparken (bnr 188/757 – Kvassnesvegen 57, Lindås kommune) -grunna brot på kommunen sine klagevilkår.

Syner til brev frå kommunen om dette – dykkar ref. 18/13 – 19/14575.

Klagen vert avvist med tilvising til at klagen er for seint framsett. Kommunen hevdar i vedtaket då me vart kjend med Lindås kommune sitt seksjoneringsvedtak 09.01.2019 vart dette ikkje teke opp med kommunen før i vår klage dat. 20.02.2019.

Dette er ikkje rett:

Klagehistorikken frå underteikna om utbygger Stoltz Bolig AS sitt brot på parkeringsvilkåra i rammeløyvet for bustadblokka Knarvikparken «Rammeløyve til oppføring av bustadbygg med 36 husvære med parkeringskjellar – gbnr 188/757 -Knarvik «er slik:

1. 09.01.2019 sende underteikna melding til kommunen (LK) om manglande besøks- og gjesteplassar i parkeringskjellaren grunna feilaktig seksjonering av dei ekstra parkeringsplassane i rammeløyvet meint for sameiget sitt felles behov. Som søknadspapira frå utbygger syner vart det i utgangspunktet søkt om søkte om byggeløyve for parkeringskjellar med 1 parkeringsplass per leilegheit i bygget=36 og ingen besøks/gjesteplassar. Rammeløyvet krev 49 parkeringsplassar i parkeringskjellaren. Etter «Eierseksjonsloven» per dato for rammeløyvet kan kun 1 parkeringsplass per leilegheit seksjonerast for å leggjast som tilleggsseksjon til hovudseksjon. Sjå meir om dette nedanfor. Dei overskytande skal liggja att i sameiget rådvelde for bebuarane i bustadbygget og deira servicebehov) Sjå vedlegg 1.
2. 11.01.2019 mottok underteikna svar frå LK vedkomande ferdigattest og parkeringskrav gbnr 188-757 (sjå vedlegg 2). Svaret inneheld ingen informasjon om klagerett, klagefristar eller klagevegar.
3. 30.01.2019 sende underteikna melding til LK om brot på parkeringsvilkåra m.v. i rammeløyve for Knarvikparken - Kvassnesvegen 57 (sjå vedlegg 3). I denne meldinga påpeika me m.a. at:
«Vår oppfatning av byggeløyvet for Knarvikparken er at utbygger skal syta for at kommunen sin politikk når det gjeld parkering vert oppfylt. (...at kvart bygg i prinsippet sjølv skal dekkja sitt daglege parkeringsbehov, - inkludert behov for parkeringsplassar til gjester, besøkjande, private og offentlege tenester m.m.)»
4. 14.02.2019 mottok underteikna svar frå LK på melding om brot på parkeringskrav i rammeløyve gbnr 188-757-dat. Svaret frå kommunen tyder på at LK ikkje har forstått parkeringskravet i rammeløyvet og kva mangelen i ferdigstilling av parkeringskjellaren er. I sitt svar til oss kriv kommunen: «Slik vi forstår det vert kva eierseksjon solgt med 1 parkeringsplass der det vart opna opp for å kjøpe ekstra parkeringsplass utifrå 11 plassar som vert utskilt som eigen seksjon» (vår utheving). Vår forståing rammeløyvet gjeldande parkeringskravet er

at det vert kravd 49 parkeringsplassar for bustadbygget med 36 leilegheiter. Etter «Eierseksjonsloven» per dato for rammeløyvet – 27.04.2016 kan berre 36 av desse seksjonerast ut for å leggjast som tilleggssesksjon til dei 36 leilegheitene. Resten av parkeringsplassane – 13 stk. Skal ikkje seksjonerast ut av fellesskapet sin råderett sidan dei skal dekkja bustadblokka sutt behov for besøks/gjesteparkering og parkeringsplass for servicefunksjonar til bustadblokka, - t.d. heimhjelp, handtverkarar, post og varelevering m.v. Dette kravet er sett for alle bygg i gjeldande reguleringsplanar og områdeplaner i Knarvik og bustadsameiget Knarvikparken med sine 36 leilegheiter kan ikkje vera noko unnatak. Svaret frå LK inneheld elles ingen informasjon om klagerett, klagefristar eller klagevegar (sjå vedlegg 4). Me undrar oss elles over at kommunen sin saksansvarlege, Siril Sylta, ikkje kjenner til historikken sidan ho har signert begge svarbrevna som avviser kommunen sitt ansvar for å følgja opp våre meldingar om brot på rammeløyvet og feil i seksjoneringsvedtak for parkeringskjellaren. Det var først då Fylkesmannen Vestland instruerte LK til å realitetshandsama våre meldingar/klager at kommunen gjekk inn i realitetane i klagen, - men denne gongen med den konklusjon at klage var for seint framsett ????

5. 20.02.2019 sende underteikna så ny klage til LK på manglande oppfølging av parkeringsvilkår sett i rammeløyvet og feil i seksjoneringsvedtak for seksjon 37 parkeringsseksjonen, som etter vårt syn berre skal omfatta dei 36 parkeringsplassane som er tilleggssesksjon til bustadbygget sine 36 eigarseksjonar. (sjå vedlegg 5).

Denne gongen mottok ikkje underteikna noko svar i det heile og tok difor etter ei tid telefonisk kontakt med kommunen sin sakshandsamar Ingrid Bjørge Pedersen om saka. Det vart då hevda at det var sendt ut mellombels svar til oss om dette (-eit brev me framleis ikkje har motteke – og me veit difor ikkje om dette brevet frå kommunen opplyser om klagerettar, klagefristar og klagevegar. Eg bed difor om å få dette brevet, (om det fins) oversendt oversendt oss snarast. Sakshandsamar kunne heller ikkje opplysa om den vidare sakshandsaminga men meinte eg skulle få eit svar på dette direkte frå avdelingsleiar for byggesak -Siril Sylta.

Då dette sistnemnde brevet heller «aldri» kom oss i hende, tok eg ny kontakt og varsla sakshandsamar om at me ville senda klage på manglande realitetshandsaming av meldingar om, og klage på, brot på rammeløyvet for parkeringskjellaren m.v. direkte til Fylkesmannen Vestland.

6. 28.03.2019 sende så underteikna klage direkte til Fylkesmannen Vestland (med kopi til Lindås kommune) på manglande realitetshandsaming av våre meldingar om brot på parkeringsvilkåra i rammeløyvet for bustadblokka Knarvikparken. Grunnlaget for dette var følgjande. Departementet v/ Fylkesmannen er ankeinstans for kommunale vedtak av dette slaget. Underteikna har ikkje blitt informert gjennom den kommunale sakshandsaming om klagerett/klagefristar og klagevegar ved kommunen sine enkeltvedtak om ikkje å realitetsvurdera underteikna sine meldingar om: brot på rammeløyvet sine parkeringsvilkår (dat 09-01-2019) og melding om brot på parkeringsvilkåra i rammeløyve for Knarvikparken - Kvassnesvegen 57 - dat 30-01-2019.

I klagen til Fylkesmannen bad me også om oppklaring av kommunen sitt ansvar som planmyndigheit for å sjå til at krav i rammeløyve for oppføring av bustadblokka Knarvikparken med parkeringskjellar er oppfylt, og som seksjoneringsmyndigheit å sjå til at fellesskapet sine 13 parkeringsplassar ikkje vert lagt inn i seksjon 37 for så å kunna seljast og seksjonert ut av sameiget sin råderett (j.f. Eierseksjonsloven per 2016 - §6). Fylkesmannen Vest oversende 04.04.2019 så denne klagen til Lindås kommune «som rett

instans».

7. Då underteikna mottok kopi av fylkesmannen sitt brev til kommunen sende me 03.04.2019 oppmoding til LK om å trekkja tilbake ferdiggodkjenninga av parkeringskjellaren sidan utbyggar då hadde starta sal av sameiget sine 13 besøks/gjesteparkeringsplassar. (sjå vedlegg 12). Dette brevet har me til no ikkje fått svar på.
8. 15.04.2019 bed me om møte med saksansvarlege Siril Sylta (byggesak) og Tommy Veland (seksjoneringsvedtak)- Vedkomande vår klage på LK sin ferdigattest for parkeringskjellaren gbnr 188/757. Dette ønsket fann LK ikkje grunn til å innvilga oss og grunnjev dette i avvisingsvedtaket med at «Etter kommunen si vurdering vil noverande skriv gje naudsynt avklaring og rettleiing i høve dei spørsmåla klagar tek opp i sin førespurnad om møte med kommunen. Eit møte vert på denne bakgrunn ikkje tinga frå kommunen si side». (avvisingsvedtaket 1. avsn. siste del). Me beklagar sterkt dette avslaget på vårt ønske om møte om saka, då me trur det kunne ha hindra avvisingsvedtaket sidan me kan dokumentera at vår klagehistorikk slik den vert presentert i avvisingsvedtaket ikkje er komplett.
9. I avvisingsvedtaket blir det også gitt ei forklaring på kvifor LK meiner at me ikkje kan nå fram med kravet om at 13 av dei 49 parkeringsplassane som rammeløyvet krev skal vera til bruk for fellesskapet (-og at berre 36 av parkeringsplassane kan leggjast i ein eigen næringsseksjon som tilleggsseksjonar og seksjonseigarane sitt sereige).

Me vil sterkt protestera på den rettsframstillinga som LK gjev her, og bed om at kommunen legg rettstilstanden ved dato for rammeløyvet til grunn i saka. Rammeløyvet er datert 27.04.2016 og signert avdelingsleiar byggesak Siril Sylta. Rammeløyvet vart heimla i då gjeldande lov-, plan- og avtaleverk. Når det gjeld korleis parkeringsareal for bustadbygg i bustadsameiger skal disponerast var gjeldande vilkår i «Eierseksjonsloven» per 27.04.2016 slik: § 6 - Parkeringsplass som tilleggsdel i eierseksjonsameier. Uttalelse gitt til 1997-lov.

Tolkningsuttalelse Dato: 27.04.2010,.Opprinnelig utgitt av: Kommunal- og regionaldepartementet.

Saksnummer: 06/2374-1 MRB, Dato: 17.10.2006. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-6-Parkeringsplass-som-tilleggsdel-Uttalelse-gitt-til-1997-lov-/id600311/>

«Det følger av eierseksjonsloven at enkelte arealer skal være fellesarealer. I tilfeller hvor parkeringsplasser skal være fellesarealer, er det ikke anledning til at arealet knyttes til en bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 6 annet ledd "Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel.".

Problemet er i hvilke tilfeller parkeringsarealer skal være fellesarealer. Det kan siteres følgende fra eierseksjonsloven § 6 annet ledd annet og tredje punktum:

"Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal." (egen utheving)»

Rammeløyvet til bustadblokka er forankra i kommunen sin arealplan (generelle trafikk og parkeringsvedtekter) og i lokale område- og reguleringsplanar med bestemmelsar samt i

Plan og bygningslova. Lokalt er dette «Områdeplan for Knarvik senter» – vedtek 18.06.2015.

Bustadblokka har 36 leilegheiter/bustadseksjonar og utbygger planla først berre 36 parkeringsplassar for desse i garasjelegget under bustadblokka og ønskte å løysa gjesteparkeringsbehovet for besøkjande og offentleg og priva service (-som t.d. heimehjelp, varelevering, handverkstenester m.v.) ved å visa til offentlege parkeringsplassar i området. Slike fins ikkje i rimeleg nærleik til bustadblokka. Med tilvising til overordna planverk og bestemmelsar sette kommunen så krav om 49 parkeringsplassar. I samsvar med då gjeldande «Eierseksjonslov» (2016) kunne altså maks 36 av desse leggjast i eigen parkeringsseksjon for så å seksjonera som tilleggsseksjon til dei 36 leilegheitene (sjå vedlagt korrespondanse mellom byggesaksavd v/ Siril Sylta og utbygger Stoltz Bolig om dette).

Kommunen heimlar sitt syn på regelverket om disponering/organisering av parkeringsplassar i ei endring i lova gjeldande frå 01.01.2018, og uttalen frå dept. det vert vist til er gitt med bakgrunn i denne endringa. Lovendringa er ikkje gitt tilbakeverkande kraft, og uttalen frå dept. som det vert synt til på s 2 nest siste avsn. i avvisingsvedteket kan difor ikkje nyttast for å avvise vår klage. Me trur også at kommunen her har misforstått dept. sitt «nærare vilkår» krav. Nærare vilkår i rammeløyvet til bustadbygget Knarvikparken er kommunen sitt krav om 49 parkeringsplassar til bruk for bebuarane. Av desse kan berre dei 36 som kan leggjast som tilleggsseksjon til kvar av dei 36 leilegheitene seksjonera inn i ein parkeringsseksjon i bustadbygget. Dei 13 som då er att av kommunen sitt parkeringskapasitetskrav skal liggja att som besøks/gjeste og serviceparkeringsplassar for felles bruk for sameiget, i tråd med parkeringskrava i «områdeplan for Knarvik sentrum» og reguleringsplan for Knarvik Terrasse, BBB område.

Det er berre i tilfelle det fins «overskytande parkeringsplassar i parkeringkjellaren – ut over kommunen sitt «nærare vilkår» om 13 «ekstra parkeringsplassar ut over dei 36 utbygger søkte om, at slike kan tenkjast seksjonert ut av fellesskapet sin råderett. Men slike fins ikkje. Slik det er no, sel utbygger – med kommunen si velsigning - ut fellesskapet sine 13 serviceplassar – heilt til det berre er 2 besøks/gjeste plassar att for ei bustadblokk med 36 leilegheiter (i eit område utan offentlege parkeringstilbod i rimeleg nærleik og med dårleg kollektivtransporttilbod til anna enn mot Bergensområdet).

Bustadblokka gbnr 188/757 Knarvikparken vart marknadsført sommaren/hausten 2016 som oppført etter «Bustadoppføringslova» av 13. juni nr 43 1997 og annen bakgrunnsrett (Kjøpekontrakt s.1, 1. avsn.). Bustadoppføringslova skal sikra at seljar/utbygger ikkje endrar kjøpsvilkår til ugunst for kjøpar i løpet av byggeprosessen. Kommunen er som plan- og godkjenningmyndigheit sentral i å sikra at bygget vert oppført i samsvar med alle vilkår i byggeløyvet/rammeløyvet (dokumentasjon på at alle vilkår i rammeløyvet for bustadblokka er oppfullt vert gitt som «ferdigattest frå kommunen – det må difor krevjast av kommunen at kommunen handsamar meldingar om brot på rammeløyvet i samsvar med god forvaltningsskikk).

Me såg tidleg i kommunen si sakshandsaming at kommunen sine svar til oss var dårleg utgreidd og opplyst frå kommunen si side og med mange faktiske feil. Dette overraska oss sidan LK sin saksansvarlege for byggesaker, Siril Sylta, sjølv har underteikna rammeløyvet for bustadblokka og mykje av korrespondansen med utbygger rundt krava i rammeløyvet – m.a. kravet om 13 ekstra parkeringsplassar ut over dei 36 som etter utbygger sin plan skulle seksjonera som tilleggsseksjon for dei 36 leilegheitene i bustadblokka (sjå vedlegga 9, 10 og 11).

Underteikna bed difor om at:

- kommunen sitt vedtak dat. 13.05.2019 – dykkar saksnr. 18/13 19/14575, om å avvisa klagen på feilaktig seksjonering av 11 av sameiget Knarvikparken sine besøks/gjeste og serviceplassar med grunnlag i brot på klagefristen vert omgjort då me meiner å ha dokumentert her at me ikkje har brote kommunen sine, -for oss, kjende klagevilkår.
- kommunen må straks trekkja tilbake ferdigløyvet for parkeringskjellaren med grunnlag i feil i dokumentasjon frå utbygger når det gjeld tilgjengeleg parkeringsareal som fellesareal – j.f. vårt brev til kommunen om dette dat. 09.04.2019. Bustadbygget Knarvikparken har i dag berre 38 parkeringsplassar som stettar kravet i rammeløyvet. 36 tilhøyrande dei 36 leilegheitene og 2 gjesteplassar. Utbygger sit no att med eigarskapen til 11 av dei 13 besøks/gjeste og serviceplassane som rammeløyvet krev – ut over dei 36 som tilhøyrer leilegheitene. Desse 11 er no lagt ut for sal til seksjonseigarar/utanforståande til sameiget Knarvikparken – Kvassnesvegen 57.
- kommunen realitetshandsamar vår klage slik den er framsett i klage til Fylkesmannen Vest dat. 28.03.2019 og oversendt LK derifrå 04.04.2019, og at rettstilstand og planføresegner m.v. per dato for rammeløyvet vert nytta som grunnlag for kommunen sitt vedtak. Dette inkluderer også kommunen sitt ansvar for at «Bustadoppføringslova» sine bestemmelsar kan forankrast i kommunen sine ferdigattestar – j.f. Rammeløyvet for bustadbygg med 36 husvære med parkeringskjellar -gbnr 188/757 – Knarvik og salskontraktar for husværa i bustadbygget Knarvikparken.

Kvalvågnes 23.05.2019.

Med helsing

Jorunn og Nils Kvalvågnes

telf 95 88 68 88

VEDLEGG:

1. Merknad til søknad om ferdigattest dat. 09-01-2019
2. Svar frå LK vedkomande ferdigattest og parkeringskrav gbnr 188-757 dat 11.01.2019
3. Melding om brot på parkeringsvilkåra i rammeløyve for Knarvikparken - Kvassnesvegen 57 - dat 30-01-2019
4. Svar frå LK på melding om brot på parkeringskrav i rammeløyve gbnr 188-757-dat 14-02-2019
5. Klage på kommunale vedtak gjeldande godkjenning av ferdigattest til rammeløyve og seksjoneringsvedtak for bustadbygget " Knarvikparken - Kvassnesvegen 57", ref LK: 16/11384 og 18/19546 dat. 20.02.2019. Inkluderer vedlegget 5b: (Utkast til) Klage til Fylkesmannen Vestland gjeldande Klage på manglande oppfølging av parkeringsvilkår sett i rammeløyvet for bustadbygga Knarvikparken - Kvassnesvegen 57 - Lindås kommune dat. 20.02.2019.
6. Klage til Fylkesmannen Vestland, dat. 28.03.2019, på avslag på klage/manglande realitetshandsaming på forvaltningssak i Lindås kommune.
7. Oversendingsskriv frå Fylkesmannen Vestland til Lindås kommune som rett instans – klagesak gnr. 188 bnr 757 – parkeringsvilkår. Vedlagt underteikna sin klage til Fylkesmannen Vest.
8. Skriv frå underteikna til kommunen 09.04.2019 om straks å oppheva ferdigløyvet for parkeringskjellaren med grunnlag i feil i dokumentasjon frå utbyggjar når det gjeld tilgjengeleg parkeringsareal som fellesareal i høve krava i rammeløyvet.
9. Søknad frå Stoltz til Lindås kommune om redusert tal parkeringsplassar for bustadblokka Knarvikparken.
10. Tilsvar frå LK til Stoltz bolig AS om kommunen sitt krav til tilgjengeleg parkeringsplassar for bebuarane i bustadbygget Knarvikparken.
11. Rammeløyve til oppføring av bustadbygg med 36 husvære med parkeringskjellar – gbnr 188/757 -Knarvik dat. 27.04.2016.
Brev frå LK til Stoltz bolig AS om for høgt krav til biloppstillingsplassar-gbnr 188-757 Gjervik ytre.