

Kai Krüger  
Hop Terrasse 12  
5232 Paradis  
[kryger@jur.uib.no](mailto:kryger@jur.uib.no)  
mob 416 0 78 11

Hop, 21. desember 2014

Lindås kommune  
Arealplan  
att Eli Bjørkelid / Arnold Matre  
Kvernhusmyrane 20,  
5914 Isdalstø  
T +47 56 37 50 00  
[postmottak@lindas.kommune.no](mailto:postmottak@lindas.kommune.no)

**VEDR SØKNAD OM OPPRETNING/ENDRING AV MATRIKKELENHET  
GNR 244 BNR 13 / BNR 16 – SAK 14/7745 – 14/27577 - KRAV OM BEGRUNNELSE  
FOR VURDERING AV KLAGE**

1. Jeg viser til kommunens brev 10.12.2014 med vedtak om (1) tillatelse til deling (2) dispensasjon fra arealformålet i arealdelen av kommuneplanen med gebyrberegning

Dispensasjon	kr. 8.500
Deling «ikkje i samsvar med arealføremål»	kr. 7.900
Sum	kr. 16.400

Dokumentasjon vedrørende denne saken ble oversendt i min søknad om skylddeling , her kjøpekontrakten van Rees/Lorentzen datert 21.7.1968 og kvittering 5.5.1971 (i realiteten et formløst «skjøte»).

2. I kommunens brev redegjøres det for **dispensasjonssak** etter plbl § 19.2 og det fremgår at mens gnr. 244/13 er avsatt til fritidsformål er dette ikke tilfellet for 244/16, slik at det gjøres en vurdering av om den aktuelle parsell støter an mot de hensyn som gjelder for reguleringen av bnr. 13.

Jeg har ikke søkt om dispensasjon fra dagens regulering/arealplan fordi jeg anser eierskiftet til den aktuelle parsell som gjennomført omforent mellom bnr. 13 og bnr. 16 med komplett dokumentasjon allerede ved avtale/kvittering 1968/1971, dvs på et tidspunkt som ligger forut for både delingsloven 1978, matrikkeloven 2005 og plan- og bygningsloven 2008. Parsellen er ansett som del av min eiendom bnr. 16 fra jeg overtok bruksnummeret i 1981.

Jeg har forutsatt at parsellens status skal være uendret etter gjennomføringen – herunder selvsagt byggeforbud i 100 m sonen. Det foreligger overhodet ikke planer om bygg eller landskapsendringer og jeg kan leve med at parsellen i fortsettelsen skal anses på samme måte som naboeiendommen bnr. 13.

På den tid da eierskiftet av parsellen fant sted (1968) gjaldt verken plan- og bygningsloven eller forbudet mot bygging i 100 m strandsonen. Eierskiftet er rettslig endelig i og med kjøpekontrakten og selgerens kvittering som innlysende har funksjon som skjøte. Jeg ser det altså slik at den aktuelle regulering av bnr. 13 må ha funnet sted senere enn 1968 og derfor kan bare ha gjeldt bnr. 13 med unntak av den allerede fraskilte parsell. Hvis det i 1968 forelå en reguleringsplan for bnr. 13 som ved overgang til ny plan- og bygningslov nå forutsetter dispensasjon, ber jeg om få dette dokumentert. Jeg stusser også ved at bnr. 13 og bnr. 16 skulle være undergitt ulik regulering og ber også om nærmere dokumentasjon for dette. Begge eiendommer ligger hovedsakelig i 100 m sonen og er derfor underkastet byggeforbud.

Jeg tilføyer at manglende tinglysning av avtalen fra 1968/1971 selvsagt ikke har betydning, jfr. tinglysingsloven Kap 3 om virkninger ved rettighetskollisjoner, godtroerverv ved overdragelse osv.

Jeg stiller etter dette spørsmål ved om jeg kan avkreves et gebyr på kr. 8.500 for en dispensasjon som jeg ikke har søkt om.

3. I kommunens brev redegjøres det dernest for **vurdering av deling** etter plbl § 20-1, jfr. § 26-1. Ingen hensyn taler mot deling og forholdet til eventuelle eldre servitutter utkvitteres som privatrettslige og dermed irrelevante.

Men også her må jeg både stille spørsmål ved lovbruken og minne om at jeg ikke har søkt kommunen om samtykke til en deling som jeg har dokumentert ble gjennomført allerede i 1968/1971.

Hjemmelen for å oppnå deling oppgis å være plan- og bygningslovens bestemmelser, men som nevnt ovenfor er disse av nyere dato i forhold til avtaletidspunktet 1968/1971. Slik jeg ser det ble den aktuelle deling gjennomført mellom to rådige grunneiere lenge før krav om offentlig tillatelse til deling kom på plass. Om kommunen har relevante lovhenvvisninger fra 1968 som tilsier offentlig samtykke ber jeg om å få dette dokumentert. Jeg minner om at plbls regler avløste delingsloven av 1978, som imidlertid også er datert flere år senere enn avtalen av 1968/kvitteringen av 1971. Matrikkelloven er tilsvarende datert senere – i 2005. Dersom kommunen mener at det i 1968/1971 gjaldt skranker for omforent deling av bruksnumre ber jeg om få dette dokumentert. Den dokumentasjon jeg har vedrørende de aktuelle tilstøtende bruksnumre bnr. 13, bnr. 15, bnr. 16 og bnr. 19 består i «skyldskifteforretninger» fra 1950-tallet som ser ut til å være kurante publike kart/måleforretninger basert på avtale mellom de aktuelle hjemmelshavere, konkret utskillelse fra bnr. 13 (van Rees) til de to fritidseiendommer som er lokalisert S for bnr. 13, nemlig henholdsvis bnr. 15 og 19 (Knut Harald Braathen) bnr. 16 (meg).

Jeg tilføyer at manglende tinglysning av avtalen fra 1968/1971 heller ikke her har betydning, jfr. tinglysingsloven Kap 3 om virkninger ved rettighetskollisjoner, godtroerverv ved overdragelse osv.

Jeg stiller etter dette spørsmål ved om jeg kan avkreves et gebyr på kr. 7.900 for delingstillatelse. Bnr. 13 ble delt allerede i 1968/1971.

Det jeg derimot godtar, er gebyr for gjennomføring av en **matrikkelforretning/oppmåling/kartforretning**, slik jeg har fått dette forklart ved Geodata avdeling ref. Sverre Solberg / Tommy Veland. Det er tale om en justering av den skyldskifteforretning som

foreligger i saken, datert 1. oktober 1953 «Vågen av Eidsnes indre», der jeg i fortsettelsen avventer måleforretning etter innsendt søknad med opplyst grenselinje i henhold til avtalen fra 1968. Avtalen som fulgte i kopi som vedlegg til min søknad beskriver nøyaktig hvordan den nye grensen mot bnr. 13 skal gå:

*«...en rett linje fra det nordøstre hjørne av Mehn-Andersens eiendom til et punkt ved sjøen 5 m. fra nord-østre hjørne av Lorentzens eiendom»*

Når dette ikke er formalisert gjort tidligere, er det fordi papirene omkring avhendelsen i 1968 først i senere tid er blitt kjent for meg. Jeg ervervet bnr. 16 fra daværende hjemmelshaver Per Lorentzen i 1981 og var den gang ukjent med den aktuelle avtale av 1968, men baserte meg på den faktiske situasjon, der det aktuelle utskilte areal omfatter en brønn og et plenstykke med grense mot N bnr.-13 (van Rees/Rotler) og V bnr. 15 (Knut Harald Braathen som dagens hjemmelshaver etter Mehn-Andersen).

4. Ut fra ovenstående ber jeg om at kommunen gjør grundigere rede for lovbruken i dette tilfellet, dvs en dokumentasjon som viser at den aktuelle parsell overført til bnr. 16 i 1968/1971 må godkjennes både som plbl dispensasjonssak og som plbl delingssak etter dagens regelverk. De anførte lover kan ikke gis tilbakevirkende kraft på forhold som ligger mer enn 40 år tilbake i tid.

5. Den underliggende betraktning fra min side er selvsagt at jeg finner det sterkt urimelig at en liten bit av min fra 1981 lovlig ervervede eiendom skal koste meg kommunale kumulerte gebyrer i den tilsagte størrelsesorden, i tillegg til forventede gebyrer for kart/måle-forretning/tinglysing. Det er i realiteten tale om noe litt mer enn en grensejustering med tilpasning til dagens bruk. Parsellen er ut over dette økonomisk helt uinteressant for både bnr. 13 og for meg på nr. 16. Når saken overhodet ble tatt opp, var det for å få kartet og grunnboken til å stemme med de historiske forhold, og da primært med sikte på mulig fremtidig eierskifte ut fra grunnbokens utvisende per dato.

6. Hvis kommunen ikke vil gå tilbake på de fremsatte gebyrkrav, ber jeg om at dette brev anses som en **klage**. Saken vil eventuelt om nødvendig også bli oversendt **Sivilombudsmannen**.

Med vennlig hilsen

Kai Krüger

Kopi:

Geodata avdeling  
att Sverre Solberg / Tommy Veland  
Kvernhusmyrane 20,  
5914 Isdalstø

Pål W. Lorentzen  
Jægerbakken 5  
5035 Bergen-Sandviken