

Kommentarer til

Forvaltningsrevisjon Lindås kommune

Sakshandsaming i byggesaker for Foss Eiendom og Reklamehuset.

av FOSS EIENDOMSSELSKAP AS v/ Bjarne Foss.

Nedenfor har vi en foreløpig gjennomgang av rapporten. Vi har vist til rapportens sidetall og eller sitat fra dokumentliste. Våre kommentarer og spørsmål til revisjonen er i kursiv. Hele rapporten kan en finne under utvalgssak 61/11, kommunestyret eller under Kontrollutvalet 28.04.2011 Forvaltningsrevisjon byggesak Reklamehuset - B. Foss.

Side 2, Sammendrag. "Føremålet med forvaltningsrevisjonen har vore å undersøke om den administrative og politiske sakshandsaminga i byggesaker knytt til Reklamehuset Eiendomsselskap AS og Foss Eiendom AS sine egedomar i Kvassnesvegen har vore korrekt. I rapporten blir det også gjort greie for innhaldet i privatslege avtaler mellom dei partane".
Side 6, 1.4. Avgrensing, 2. avsnitt. "I den tidsperioden som blir dekket av denne rapporten, har det låge føre fleire privatrettslege avtalar som har regulert tilhøva mellom partane. Kommunen har ikkje vore part i desse avtalane, og vi vil difor ikkje vurdere innhaldet i desse. Sidan avtalane utgjer ein viktig kontekst for byggesakene, gjengir vi likevel hovudpunkt frå avtalane i datadelen av rapporten".

Det er ikkje riktig at det ligg føre fleire privatrettslege avtalar som regulerar tilhøva mellom partane. Det er bare to avtaler. I tillegg trekker revisjonen fram en utgått privatrettslig avtale mellom Foss Eiendom og Reklamehuset som ikke engang har vært framlagt som dokument under saksbehandlingen og heller ikke finnes i dokumentlisten, og karakteriserer dette som en "viktig hending."

Makeskifteavtalen.

Etter den turbulente situasjonen som oppsto mellom Reklamehuset og Foss Eiendom i forbindelse med sak 033/02, noe som i alt vesentlig skyltes bygnings sjefens saksbehandling, ble vi enige om å inngå et makeskifte. Dette skulle utformes slik at det ikke skulle oppstå noen tvister mellom partene ved utbyggingen av eiendommene. Reklamehuset skulle på den nye parsellen kunne få oppføre bygg slik som det planlagte (som ikke ble gjennomført) slik at de kunne oppfylle kravet i leiekontrakten med Nordhordland likningskontor og at det mot vest skulle ha lovbestemt avstand (5,30 m) slik at Foss Eiendom ikke skulle få noen problemer når de skulle bebygge sin tomt. For å få gjennomført dette ble det avtalt følgende:

1. *Bygget skal trekkes helt ut til grenselinjen mot nordvest til naboeiendommen bnr. 370 "slik at utbygger av bnr. 633 sikres tilstrekkelig areal på egen eiendom foran bygget." Kjell Mellingen i Reklamehuset fikk klarert med Lindås kommune at det ikke var noe problem å få bygge helt i grensene mot bnr. 323 (Statens vegvesen) og bnr. 370 (Lindås kommune) mot øst.*
2. *Det ble nedfelt i makeskifteavtalen at Reklamehuset skulle få bygge helt i grensen til bnr. 346 (Foss Eiendom) mot sør/sørøst.*
3. *Foss hadde en tinglyst avtale med bnr. 78 (Hakon-gruppen) om å kunne bygge helt i denne grensen mot nord. Dokumentasjon på denne retten ble overlevert til Reklamehuset i forbindelse med inngåelse av makeskifteavtalen.*
4. *Mot bnr. 346 i vest (Foss Eiendom) ville bygget (trappehuset) komme 5,30 m fra grensen. Etter den erfaring vi fikk etter den første byggesaken hvor bygnings sjefen ga*

flere dispensasjoner fra kravet til lovbestemt byggeavstand med eller uten søknad, bygge inn på Foss sin eiendom og konstruere opp en vei på Foss sin eiendom som ikke eksisterte, skulle makeskifteavtalen nå avskjære kommunen til å kunne gi dispensasjoner m.h.t. byggegrenser. Alt var nøye gjennomtenkt før makeskifteavtalen ble skrevet.

Side 5, 1.3. Spørsmål 3. "Kva var innhaldet i avtalen om makeskifte som blei utført for å sikre parkeringsplassar til Reklamehuset, og er vilkåra for denne avtalen oppfylt"?

1. Har revisjonen besvart spørsmålet?
2. Har revisjonen funnet noe i makeskifteavtalen som kan knyttes til dette spørsmålet?

I det vi viser til nedenstående sitater har bygnings sjefen lagt de privatrettslige avtaler inn ved behandlingen av byggesakene og viser til sitat som underbygger dette:

"Som avtalt vedlegges inngått avtale mellom Foss Eiendom AS og Reklamehuset Eiendomsselskap ANS vedrørende makeskifte." (Reklamehusets søknad om rammetillatelse 29.05.02).

"Reklamehuset viser til "Avtale om makeskifte" pkt. 9 som seier: "Gnr 188 bnr 633 gis nødvendig veirett og adkomstrett over gnr. 188 bnr 346 fram til bnr 633. Slik adkomst gis fra eksisterende avkjørsel fra Kvassnesvegen i nordvestre del av bnr 346. Avkjørselspunktet og adkomstvei kan til enhver tid endres av gnr 188 bnr 346". Avdelingssjefen legg til grunn at denne avtalen skal nyttast også i denne saka då avtalen er lagt ved søknaden om rammeløyve som vedlegg". (Bygningssjefen i sak 368/04 06.09.04).

Side 34.7.1. Vurderinger knytt til makeskifteavtalen.

"Etter revisjonen si vurdering omhandlar makeskifteavtalen mellom Reklamehuset og Foss Eiendom utelukkande privatrettslege tilhøve. Avtalen er derfor ikkje direkte relevans for kommunen si sakshandsaming. For revisjonen kan det vidare sjå ut til at kommunen har nytta makeskifteavtalen som skriftleg godkjenning frå nabo i samband med handsaming av Reklamehuset sin byggesøknad etter makeskiftet".

Makeskifteavtalen er en skriftlig godkjenning fra Foss for hva Reklamehuset skal forholde seg til ved oppføring av bygget. Maktmisbruket bygnings sjefen har gjort seg skyldig i er at han ikke har tatt hensyn til avtalen når det gjelder Foss sine rettigheter. Kommunen har muntlig lovet Reklamehuset å få bygge helt i grensene til Lindås kommune og Statens vegvesen. Makeskifteavtalen er utformet ut fra dette og kommunen er ansvarlig/medansvarlig for at avtalen ble brutt.

1. Mener revisjonen at makeskifteavtalen er et dokument som bygnings sjefen ikke behøver å ta hensyn til ved behandlingen av byggesakene?

I forbindelse med realiseringen av Reklamehuset hadde en ved oppførelsen behov for å leie plass av naboeiendommen. Da revisjonen ikke har lagt fram avtalen mellom Reklamehuset og Foss (de har lagt ved oppsigelsen av avtalen) referer vi til relevante dokument nedenfor: Reklamehuset sendte i brev av 21.03.02 slik melding til kommunen:

"Når det gjeld kranar og transportbilar under bygginga, har vi tilskrive Foss Eiendom med førespurnad om å bruka delar av deira areal, dette for å letta entreprenørens arbeid. Her har vi ennå ikkje fått tilbakemelding, men dersom slik tillatelse ikkje vert gjeven, må vi innretta oss på ein slik måte at vi ikkje kjem i konflikt med nabolaget."

Reklamehuset fikk positiv tilbakemelding fra oss og dette førte til at det ble inngått en slik

AVTALE.

1. "Reklamehuset Eiendomsselskap ANS leier et areal på 8,5 x 38 meter (323 m²) på vår eiendom gnr. 188. Bnr. 346 som vist på kart. For arealet betales en årlig leie på kr. 25,00 pr. m².
2. Leieregulering finner sted ved utgangen av hvert kalenderår ved at leien reguleres opp basert på endringer i Statistisk Sentralbyrå's konsumprisindeks for de, på reguleringspunktet, sist kjente 12 mndr.
3. Avtalen gjelder fra 15.05.02 og i inntil 10 år framover, men kan til en hver tid sies opp av hver av partene med 12 mndrs. varsel."
4. Vi ble enige om en ny felles tilkomstvei, tegnet inn på kart, i 4 meter bredde og at denne ble flyttet helt inn til grensen til bnr. 78 (Hakon-gruppen) (kfr. punkt 9 i makeskifteavtalen).

Reklamehuset har gjort det helt klart for bygningssjefen at avtalen galt et midlertidig leieforhold under oppføringen av bygget. Likevel bruker bygningssjefen avtalen som at det leiede arealet gikk inn som et tilleggsareal. Vi skal nedenfor gjengi en del av hans slutninger:

Side 20, siste avsnitt: "I intervju gir sakshandsamar uttrykk for at han opplevde at dei to nabopartane Reklamehuset og Foss Eignedom hadde eit godt forhold til kvarandre, og at det difor ikkje falt han inn at Foss Eignedom kunne seie opp leigeavtalen for arealet på 8 x 23 meter som Reklamehuset leigde mellom bygga. Han behandla difor byggesaka for Reklamehuset som om tiltakshavar for alltid disponerte dette arealet."

Klagebehandling 16.01.03, side 3, siste avsnitt:

"Den "nye" egedomen av bnr 633, som vart etablert 15.05.02, har ein breidde på 23 meter. Innsendte byggeteikningar, motteke 03.06.02, viser bygningsbredde, inkl. trappehuset, på 20,5 meter. Trappehuset er plassert i ein avstand på 2.5 meter mot eit areal som er bortleigd til tiltakshavar av klagaren, for inntil 10 år (også denne avtalen vart inngått 15.05.2002). Bygningssjefen la då til grunn at det var akseptert å kome nærare egedomen bnr. 346, enn det pbl § 70 legg til grunn."

1. Kan revisjonen vise til noen § i bygningsloven en saksbehandler kan støtte seg til når det ved saksbehandlingen legges til grunn at en avtale med 1 års oppsigelse ikke blir sagt opp og vil vare evig på grunn av et godt naboforhold?
2. Hvorfor har ikke revisjonen noen kommentarer til dette?

Side 27, 4. avsnitt: "Foss Eiendom sin søknad om rammeløyve blei behandla i kommunen i sak **368/04** den 06.09.04. I saksframstillinga blei det vist til høgdeskilnaden mellom eigedomane hadde blitt endra i revidert søknad i høve til den opphavlege søknaden, som blei mottatt 01.10.03. Avdelingssjefen la vidare til grunn at makeskifteavtalen skulle nyttast i handsaminga av saka av di den var vedlagt søknaden".

Siste setningen er sitatfusk.

Det bygningsssjefen skriver er følgende: "Avdelingssjefen legg til grunn at denne avtalen skal nyttast også i denne saka då avtalen er lagt ved søknaden om rammeløyve som vedlegg."

Avdelingssjefen er her klar på at makeskifteavtalen er lagt til grunn ved behandlingen av byggesak II Reklamehuset ANS og skal også legges til grunn når det gjelder byggesaken til Foss Eiendom AS. Ved sitatfusk gjør revisjonen et forsøk på å redusere betydningen av avdelingssjefens uttalelse.

Side 17-18. 5.3.1 Søknad om rammeløyve. I søknad av 29.05.2002 skriver Reklamehuset m.a.: "Parkering er løst med 24 plasser i underetasjen og 22 plasser på egen grunn." I godkjenningsvedtaket frå Lindås kommune 17.06.2002 er nevnt: "Tal parkeringsplassar skal vera 44 i høve kommunen sine eigne vedtekter. Dette er løyst med 24 i underetasjen samt 22 plasser rundt bygget".

De 8 plassene som er på egen grunn er anlagt på Foss sin grunn. Det øvrige av de 22 plassene (14) er på egen grunn, men forutsetter tilkomst over Foss sin eiendom. (Kfr. Gjerdesak). Lindås kommune har fra 17.06.02 og til 07.04.03 godkjent til sammen 98 parkeringsplasser for Reklamehuset. Pr. i dag finner de bare 12 parkeringsplasser igjen.

- 1. Revisjonen må svare på om det finnes noe i bygningsloven som gir en kommune rett til å godkjenne parkeringsplasser på annen manns eiendom og om det kan godkjennes parkeringsplasser uten tilkomst?*

Vi viser til eget vedlegg vedrørende parkeringsdekningen for Reklamehuset.

Side 12, 4.1. 3. avsnitt. "I samband med kjøpet inngjekk dei to partane ein avtale kalla "Tillegg til kjøpekontrakt", der følgjande går fram: "I tillegg til det fråskilde areal vert det sett av eit fellesareal på 28 x 8 m til snuplass for bilar. Det er ikkje presisert i avtalen kor dette fellesarealet er plassert eller kva som var føremålet i tillegget til kjøpekontrakten."

Revisjonen drar fram et dokument som ikke har vært framlagt ved behandlingen i noen av de omhandlende byggesakene og finnes ikke i kommunens saksmappe. Revisjonen refererer ikke den forklaring vi har gitt og utelater å ta med vår forklaring i intervjureferatet.

Både Reklamehuset og Foss har gjort greie for føremålet med avtalen, men bygningsssjefen har sin egen fortolkning og misbruker den til fordel for Reklamehuset.

Side 13, 4.3 Leigeavtale. "I samband med makeskiftet blei det inngått ein leigeavtale. Etter leigeavtalen skulle Reklamehuset få disponera tomta i grensa mellom eigedomane i same storleik som det fellesarealet det blir vist til i 4.1. Leigeavtala gjekk over 10 år og hadde eit års oppseiing".

Dette er manipulering. Reklamehuset fikk ikke disponere noen tomt, men etter søknad av 15.03.02 fikk de i forbindelse med oppføring av bygget leie et areal i størrelse 38 x 8,5 m foran bygget. (Dette har vi behandlet tidligere i gjennomgangen). Dette har ikke noe å gjøre med det arealet på 28 x 8 m som var avsatt til snuplass for biler. Dette er det ingen andre enn revisjonen som har hevdet. Her forsøker revisjonen å framstille det som om leieavtalen som ble inngått i forbindelse med oppføring av Reklamehuset er en videreføring av arealet som var avsatt til snuplass.

1. Hvorfor trekker revisjonen fram en sak som ikke finnes i saksmappen på kommunen når de ikke vil kommentere makeskifteavtalen og leieavtalen?

Side 14, 5.1. "Reklamehuset sendte inn søknad om rammeløyve for oppstart av bygg på gnr. 188 bnr 633. Søknaden blei godkjent av kommunen, noko som innebar at det blei gitt dispensasjon frå lovkravet om avstand til grensa mot naboeigedomen gr. 188 bnr. 346, eigd av Foss Eiendom AS. Søknaden frå Reklamehuset blei trekt i etterkant av at det var gitt løyve. Kommunen sendte ikkje klagen til fylkesmannen, noko som i hovedsak blei grunnlagt med at Reklamehuset hadde trekt saka. Foss reagerte på fleire forhold ved kommunen si klagebehandling, og ønskte å halde opp klagen sin for å søkje om å få tilkjent saksomkostningar. I si handsaming av saka konkluderte fylkesmannen med at Foss Eigedom ikkje hadde rettsleg klageinteresse, noko som i hovudsak blei grunnlagt med at Reklamehuset hadde trekt saka".

1. Kan revisjonen vise til noen andre grunner?
2. Har revisjonen funne noe som beviser at saka er trukket og når?

Det revisjonen ikke nevner er at klagen ikke ble sendt til fylkesmannen før nesten et år etter at den ble underslått av bygnings sjefen. Grunnen som fylkesmannen oppgav var: "Fylkesmannen meiner såleis at klagaren si rettslege klageinteresse må knytast opp mot den nye plasseringa av bygget. Det er det siste vedtaket om plassering som eventuelt vil påverka klagaren sine rettar."

Vedtaket formannskapet gjorde om å oversende saka til fylkesmannen for avgjerd er utført til punkt og prikke av administrasjonssekretær Inger Marie Nordland. Samtidig vart det ifølge postjournalen sendt kopi av vedtaket til Reklamehuset ANS og Foss Eiendom AS. Frankert brev frå kommunen til fylkesmannen ble underslått av administrasjonen. Brevet ble fjernet uten at dette er notert i postjournalen. Der står det fortsatt at brevet er sendt til fylkesmannen 18.04.02.

I postjournalen registreres alle innkomne og avsendte brev. Dersom det er fritt fram for administrasjonen til å stjele frankerte brev og dermed hindre at de ikke kommer fram til adressat, tjener ikke journalen lenger som bevismateriale. I dette tilfelle førte det til at et formannskapsvedtak ble opphevet.

Revisjonen forsøker å bagatellisere dette. I TILRÅDING til kommunen skriver revisjonen: "Syte for å alltid vidaresende klagar til fylkesmannen som klageinstans, jfr. Forvaltningslova § 28."

1. *Hvilket grunnlag har revisjonen for å mene at det noen gang har hent at klager ikke er blitt videresendt til fylkesmannen når det foreligger vedtak om dette?*

Tegninger.

"Revisjonen har fått oversendt fleire sett med byggeteikningar, men det er likevel uklårt kva teikningar som blei sendt inn med søknaden 29.05.02"

Det er full forvirring om hvilke tegninger som er lagt til grunn ved behandlingen av byggesakene vedkommende Reklamehuset. Nedenfor skal vi gå gjennom disse:

I nabovarsel datert 29.05.01 (Skal være 02. vår anm.) står det: "Søknaden/meldingen kan sees på kommunens kontor: adresse BYGGESAKSAVD. 5914 ISDALSTØ. Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt".

Ved henvendelse til Byggesaksavdelingen fant vi tegninger som viste bygg med samme mål som vist på tegninger innstempelt Lindås kommune 06.02.02. Tegningene viste et bygg og plassering som avtalt i makeskifteavtalen, og vi hadde derfor ikke noe å klage over. (Kfr. vår fax til Lindås kommune 19/9 2002).

I makeskifteavtalens punkt 7 er anført: "Det legges til grunn for denne avtalen om makeskifte av arealer at det på nytt areal for bnr. 633 skal føres opp bygg i henhold til de foreliggende planer for nytt bygg på bnr. 633 samt at det nye bygget skal trekkes helt ut til grenselinjen mot nordvest til naboeiendom bnr. 370, slik at utbygger av bnr. 633 sikres tilstrekkelig areal på egen eiendom foran bygget".

Foreliggende planer da makeskifteavtalen ble inngått var tegningene innstempelt Lindås kommune 06 febr. 2002. Byggets størrelse og plassering er relatert til dette punktet i avtalen og er bestemmende for hva bygg som kunne oppføres. Reklamehuset har aldri påstått at det er noen andre tegninger enn disse som skal legges til grunn for makeskifteavtalen.

Foss har framlagt kopi av tegninger som relaterer seg til vedtak om rammeløyve for Reklamehuset 15.02.2002. Disse er revidert av arkitekt 03.02.02 og stemplet mottatt Lindås kommune 06.02.02. Dette kommenterer revisjonen slik:

Side 14, 5. Avsnitt: "Ein av partane (Foss vår anm.) har oversendt ei anna byggeteikning, innstempla hos kommunen 06.02.02. Her er breidda på trappehuset oppgitt til å vere 1,7 meter. Revisjonen har bedt om å få oversendt byggeteikning av 06.02.02 frå kommunen, men fekk opplyst at desse teikningane ikkje var å finne.

1. *Hvorfor vil ikke revisjonen ta hensyn til tegninger stemplet Lindås kommune når de legges fram av Foss?*
2. *Hvem har ansvaret for at tegninger som relaterer seg til en byggesak ikke finnes i arkivet og hva har revisjonen gjort for å finne de, f. eks. hos ansvarlig søker?*

16.01.02: Revisjonen har en tegning som viser et bygg på 43 x 16 meter. Bredden på trappehuset er ikke oppgitt, men revisjonen har beregnet bredden til å være mellom 2,45 og

2,6 meter. Vi finner ikke disse tegningene hos kommunen. *Revisjonen vil ikke utlevere kopi av tegningen til Foss.*

06.02.02: Foss har 5 tegninger som viser et bygg på 43 x 16 meter med et trappehus som stikker 1,70 meter ut fra bygningskroppen. Kommunen opplyser at disse tegningene ikke finnes i saksmappen.

03.06.02: Bygningssjefen skriv i vedtak 17.06.2002 at han har mottatt tegninger. Det er oppgitt at huset er 43,6 meter langt. Det er ikke nevnt noe om bredde eller størrelse på trappehus. Det er ikke søkt om eller gitt dispensasjon for å bygge nærmare grensen til Foss enn det loven gir høve til. Revisjonen oppgir at det ikke finnes slike tegninger hos kommunen.

03.06.02: "Den "nye" eiegdomen av bnr. 633, som var etablert 15.05.02, har ein bredde på 23 meter. Innsendte byggeteikningar, motteke 03.06.02, viser bygnings-bredde, inkl. trappehuset, på 20,5 meter." (i skriv frå bygningssjefen. Sitat frå klagesak 16.01.03).

28.06.02: Dette er de første tegningene revisjonen finner etter makeskifteavtalen (15.05.02). Lengde og bredde på hovedbygget er 16 x 43,2 meter. Bredde på trappehuset er ikke oppgitt, men revisjonen har beregnet breidda til å vere om lag 2,5 meter.

28.06.02: Foss har fått kopi av 11 tegninger. Trappehuset er målsatt til 3,20 meter. En av tegningene er revidert sist 25.08.02 (nesten 2 mndr. etter innstempling). Alle tegningene er stemplet UTGÅTT.

04.10.2002 får kommunen søknad om løyve til å endre bygget på bnr. 633, samt søknad om dispensasjon frå byggjegransa mot bnr 346. Dette av di vilkåra sett i sak 140/2 ikkje kunne etterkommast. Vedlagt denne søknaden ligg nye teikningar, der m a bygningen sin breidde, inkl. trappehuset, er 21 meter. Bygningen er ønska plassert 1,5 meter frå leigd areal i høve tidlegare søknad (sak 140/2) og ser ingen grunn til å grunngjeva denne situasjonen meir enn det som kanskje burde vore gjort i sak 140/2. Men saka vert vurdert, difor gjer bygningssjefen vedtak, om at avstanden skal aukast til min. 2 meter mot naboeigedom/leigd areal. Dette er rett nok 0,5 meter nærare enn teikningane frå sak 140/2 viser, utan at det vil gje noko utslag i denne samanheng."

Side 22, 5.3.5, 1. avsnitt: "Kommunen har oversendt to kartutskrifter med oppgitte måltal av det ferdige bygget til revisjonen. Måla på det ferdige hovudbygget er oppgitt til å ha ei bredde på om lag 16,7 meter og ei lengde på om lag 43,6 meter. Breidda på trappehuset (utstikk frå bygget) er oppgitt til å vere 3,56 meter. Dette gir ei total breidde på bygget på om lag 20,3 meter.

Oppsummering av oppgitte bygningsbredde:

03.06.02:	17,7 meter (Tegninger forevist for Foss etter nabovarsel)
03.06.02:	20,5 meter (Oppgitt mål av bygningssjefen, men tegningene finnes ikke)
28.06.02	18,5 meter (Mål som revisjonen har regnet seg fram til)
28.06.02	19,2 meter (Mål på tegninger funnet på rådhuset) (En tegning revidert 25.08.)
04.10.02	20,5 meter Mål oppgitt av bygningssjefen
Ferdig bygg	20,3 meter

1. I det en viser til ovenstående, mener revisjonen at en kan feste lit til at påstemplede datoer er riktige?
2. Kan en byggesøknad behandles uten at det foreligger tegninger?
3. Kan kommunen godkjenne tegninger som ikke er målsatte og er det revisjonens oppgave å målsette disse i ettertid?
4. Hvorfor ga bygningssjefen 16.01.03 "dispensasjon fra pbl § 70 nr. 2, første avsnitt om redusert byggjeavstand frå nabogrense til bnr. 346" for å utvide trappehuset med 0,5 meter når det, iflg. bygningssjefen, allerede i byggesøknaden 03.06.02 var godkjent byggeavstand til naboeiendom som var mindre enn i den nye søknaden?
5. Er det normalt ved oppføring av bygg å søke om dispensasjon for redusert avstand til nabogrense?

Side 19. 5.3.2 Melding om endring 1 - endra plassering av bygg.

"Som en følge av merknader frå Statens Vegvesen sendte Reklamehuset den 02.09.02 inn melding om endring av delar av bygget. Merknaden frå Vegvesenet blei stetta ved at ein fjerna eit areal frå bygget (frå hjørne mot nordaust) slik at avstanden blei i samsvar med krava i lova. Eit areal av same storleik blei lagt til på den sida av bygget som grensa mot Foss Eigedom (hjørne mot nordvest). I tillegg står det i endringsmeldinga at trappehuset vart utvida med ein meter mot vest (i retning mot Foss sin eigedom)".

Det er ikke det som står i meldingen frå Reklamehuset. Der står det følgende:

"Som det fremkommer av vedlagte planer og fasader har vi lagt inn en forskyvning i bygget for og imøtekomme kravet fra Statens vegvesen, om en avstand på 5 m fra felles grense (Se vedlagt kopi av skriv, datert 19. august 2002). Videre er det foretatt mindre vesentlige forandringer slik som fjerning av nødvendige vinduer og øking av trappegangens bredde, samt at ventilasjonsrommet på taket er økt med 1 meter både i bredde og lengde."

Revisjonens framstilling er **sitatfusk**. Det står ikke at trappehuset er utvidet med en meter mot vest (i retning mot Foss sin eiendom), men "økning av trappegangens bredde". Det sies ikke noe om hva det er forandret fra, hvor mye det er forandret eller hva det er forandret til. Dessuten vises det til kopi av skriv, datert 19. august 2002. Dette brevet er ikke medtatt i dokumentlisten.

Side 19, 3. avsnitt. "Frå kommunen si side blir det i intervju gitt uttrykk for at administrasjonen antok at det ikkje ville bli politisk akseptert å gje dispensasjon frå kravet om avstand til grensa frå Statens Vegvesen. Det er uklart om administrasjonen har oppmoda søkjar til å endre bygget framfor å søkje om dispensasjon frå grensa til Statens Vegvesen."

I stedet for å referere det partene har sagt i intervjuet sier revisjonen "det er uklart". Dette går igjen flere steder i rapporten. Hensikten med rapporten må vel være å finne ut hva som er riktig. Er det uenighet mellom partenes oppfatninger, må dette komme fram og ikke skjules.

1. Hvorfor har ikke revisjonen merknader til at administrasjonen gjør seg opp meninger om hvilket standpunkt de tror politikerne ville tatt, og handler deretter?
2. Finnes det noen § i lovverket bygningssjefen kan vise til at når en nabo etter mottatt søknad om å få bygge i dennes grense gir avslag, løser dette ved å flytte bygget inn mot naboen på motsatt side uten at sistnevnte får melding?

Side 19, 4. avsnitt. "I intervju opplyser Foss at han ikkje blei informert om den endra plasseringa av Reklamehuset ved nabovarsel eller på annan måte, men at han sjølv blei merksam på endringa. Foss sendte ein fax til kommunen den 19.09.02. I faxen klaga han over at fundamenteringa som var foretatt på tomta ikkje samsvarte med det nabovarsel han hadde motteke. Foss skreiv at han i samtale med sakshandsamar i kommunen fekk beskjed om at det hadde funne stad nokre mindre endringar etter utsendt nabovarsel, men at kommunen forsto det som at desse var godkjent av Foss Eiendom. I faxen bad Foss Eiendom om at byggearbeidet blei stansa. På kopi av faxen som revisjonen mottok frå Foss Eiendom i samband med intervjuet har ein representant frå kommunen påpeika det som ser ut til å vere ein intern beskjed. Påteikninga inneheld eit spørsmål om det ligg føre nokon avtale med Foss Eiendom, og ein beskjed om at arbeidet som vedgår Foss Eiendom som nabo må stansast inntil slik avtale ligg føre".

***Dette er sitatfusk.** Dette er ingen "intern beskjed", men det viser at den nye plasseringen ikke er godkjent av bygnings sjefen. Hvem som har godkjent den nye plasseringen står det ikke noe om. Meldingen er datert 19/9-02 og sendt pr. fax til Reklamehuset's arkitekt Trond Thorsø (ansvarlig søker) og lyder slik: "Har dere avtale med Bj.Foss (Foss Eiendom) om denne plasseringa. Arbeidet som berører naboen sine interesser må stoppast inntil godkjent avtale ligg føre." Meldingen er undertegnet av Lars Johan Haukås. Vi kan ikke se at meldingen er behandlet i kommunen. Det vi har funnet er kopier av 4 tegninger som viser den nye plasseringen. Tegningene er stemplet Lindås kommune og 03 sept 2002, den ene er påført: "6/9-02. Bygnings sjefen i Lindås Tore Svendsen Etter fullmakt."*

I melding fra Reklamehuset v/ tiltakshaver Trond Thorsø 02.10.2002 om Endring vedrørende reduksjon av bygget, er nevnt bl.a.: "Vi viser til samtaler og avholdt møte med Bjarne Foss, Lars Johan Haukås og undertegnede på Haukås kontor, fredag 27. februar d.å. (Dette skal være 27. september). Som det fremkommer av vedlagte tegninger har vi fjernet bygningsmassen i akse A frem til trappehuset, slik at vi opprettholder en avstand til eiendommen til Foss, slik som avtalt på møtet. Når det gjelder avstand fra omtalte trappehus til felles grense mot vest, er det dessverre ikke mulig å oppnå enighet vedrørende ønsket avstand med Foss Eiendom AS. Vi ber i den sammenheng Lindås Kommune om dispensasjon fra avstand til nabogrense min. 1,5 meter, som vedlagt situasjonskart viser".

Ut fra dette må det være klart at de forklaringer administrasjonen har gitt (som revisjonen ikke vil legge fram) at "Foss var orientert og hadde gitt sin tilslutnad til at bygget kunne flyttast nærmare Foss Eiendom", er usanne. Dersom det finnes noe referat fra møtet vil en finne at Foss sitt standpunkt var at makeskifteavtalen måtte oppfylles uten endring.

Side 20.2., andre avsnitt:

"Reklamehuset søkte i same brev om dispensasjon frå kravet i lova om avstand til nabogrense for trappehuset. Det blei søkt om å få byggja trappehuset 1,5 meter frå nabogrensa. Det blei opplyst i brevet at Reklamehuset etter muntleg avtale var i gang med arbeidet på tomta." Ved behandling av klagesaka 15.01.03 skriv bygnings sjefen m.a.: "04.10.2002 får kommunen søknad om løyve til å endre bygget på bnr. 633, samt søknad om dispensasjon frå byggjegrensa mot bnr. 346. Dette av di vilkåra sett i sak 140/2 ikkje kunne etterkommast. Vedlagt denne søknaden ligg nye teikningar, der m a bygningen sin breidde, inkl. trappehuset, er 21 meter. Bygningen er ønska plassert 1,5 meter frå leigd areal i høve inngått avtale/bnr. 346. Bygnings sjefen vurderer situasjonen/søknaden som ein justering i høve tidlegare søknad (sak 140/02) og ser ingen grunn til å grunngeva denne situasjonen

meir enn det som kanskje burde vore gjort i sak 140/02. Men saka vert vurdert, difor gjer bygningssjefen vedtak, sak 234/02, om avstanden skal aukast til min. 2 meter mot naboegedom/leigd areal. Dette er rett nok 0,5 meter nærare enn teikningane frå sak 140/02 viser, utan at det vil gje noko utslag i denne samanheng.”

1. *Kan revisjonen forklare hva bygningssjefen mener med ”søknad om løyve til å endre bygget på bnr. 633, samt søknad om dispensasjon frå byggjegrensa mot 346. Dette av di vilkåra sett i sak 140/2 ikkje kunne etterkomast”.*
2. *Kan revisjonen forklare hvilke vilkår er det som vises til og hva er det som ikke er etterkommet i sak 140/02?*
3. *Er revisjonen enig i at om avstanden til nabogrense blir redusert med 0,5 m ”ikkje vil gi noko utslag i denne sammenheng”?*

Side 17- 18. Ny rammesøknad frå Reklamehuset (29.05.02 – 22.05.05), 5.3.1.

”Reklamehuset sendte ny søknad om rammeløyve til kommunen den 29.05.02. Søknaden blei sendt etter at makeskiftet mellom Reklamehuset og Foss Eiendom var gjennomført, og søknaden gjalt oppføring av nytt bygg på den tomte Reklamehuset hadde tileigna seg gjennom makeskiftet. Etter søknaden skulle det nye prosjektet vere ”tilnærmet likt godkjendt bygg i.h.h.t. rammeløyve gitt 15. februar d.å.

I forkant av søknaden blei det også sendt nabovarsel til fem naboer (Foss Eiendom AS, Lindås kommune, Hakon Eiendom AS, Hordaland Vegkontor, Thomassen Eiendom AS).

I administrasjonen si saksutgreiing blir det peikt på at disponibel tomt var utnytta maksimalt.” Vidare står det: ”Det vert søkt om dispensasjon frå grensa (pbl § 70). Dette gjeld for eigedomane bnr. 78, 323 og 370. Det ligg ikkje føre stadfesta erklæring frå disse grunneigarane at det vert opna for bygging nærare enn 5,0 m (min. halv bygningshøyde). Dersom slik erklæring vert gjeve, er det ikkje naudsynt med dispensasjon (pbl § 70) nr. 2 bokstav a).”

De tre eiendommene det er referert til at det skal ha vært søkt om dispensasjon fra avstand til nabogrense, er ICA-bygget ved Hakon-gruppen (bnr. 78), Statens vegvesen (bnr. 323) og Lindås kommune (bnr. 370). Revisjonen har ikke mottatt dokumentasjon på at Reklamehuset sendte slik søknad om dispensasjon. I nabovarsel til Foss Eiendom, datert 29.05.02, var det ikkje kryssa av for at det er søkt om dispensasjon.”

Det trengtes ikke noen søknad om dispensasjon mot Foss sin grense. Bygget var her plassert slik som avtalt i makeskifteavtalen. Minste avstand mot grensen til Foss ville da bli 5,30 meter (trappehuset). Dette burde revisjonen påpekt, men har ingen merknader.

1. *Mener revisjonen at det skulle vært søkt om dispensasjon fra avstand til grensa mot Foss og hva grunnlag har de for å mene det?*

Side 34. Siste avsnitt:

”I kommunen sitt vedtak 140/2 av 17.06.02 blir det stilt fleire vilkår for byggeløyve at det skal sendast inn skriftleg naboerklæring som viser at det blir gitt løyve til å plassere bygget nærare enn 5 m frå nabogrensa. Revisjonen meiner at vedtaket er uklart i høve til om dette vilkåret medfører at det skal hentast inn skriftleg naboerklæring frå Foss Eiendom. Sjølve vedtaket kan lesast som om det skal hentast inn erklæring frå alle naboer der det er bygd nærare enn 5 meter, men slik saksutgreiinga er formulert finn revisjonen det sannsynleg at vedtaket er meint å ikkje inkludere Foss Eiendom.

Revisjonen meiner at vedtaket burde vore klarare på dette tidspunktet. Dersom kommunen ikkje meinte at kravet om skriftleg naboerklæring ikkje skulle inkludere Foss Eiendom, grunna makeskifte eller andre tilhøve, burde det vore grunngjeve i saksutgreinga kvifor Foss skulle behandlast annleis enn dei andre naboane. For revisjonen ser det ut til at Reklamehuset var plassert under 4 m frå grensa til Foss Eignedom på dette tidspunktet, medan det seinare er gitt dispensasjon til å bygge 2 meter frå grensa. Den vidare utviklinga i saka har vist at kommunen ikkje har stilt krav om eigen skriftleg naboerklæring frå Foss, sjølv om bygging nærare enn 5 meter frå grensa er godkjent”.

Det er grove feil. Revisjonen forsøker å endre vedtaket.

Revisjonen må svare på følgende:

1. Hva er det som er uklart i vedtaket?
2. Hvorfor skal det hentes inn skriftlig naboerklæring fra Foss når bygget er plassert over 5 meter fra grensen?
3. Hvilket grunnlag har revisjonen for å påstå at bygget var plassert under 4 meter fra grensen til Foss Eiendom på dette tidspunktet?
4. Forelå det ved behandlingen av sak 140/2 tilstrekkelig dokumentasjon?
5. Har kommunen mottatt skriftlige naboerklæringer?

Side 18, 3. avsnitt: ”Hakon-gruppen godkjente bygging nærare grensa enn utgangspunktet i lova.”

Dette er ikke riktig. Hakon-gruppen sendte 09.09.02 brev til Lindås kommune og ba om at arbeidet ble stanset. I forbindelse med makeskifteavtalen fikk Reklamehuset fra Foss overlevert et dokument som ga rett til å bygge helt i grensen til bnr. 78. Dette var ”en motytelse” for at Hakon-gruppen mot Foss sin godkjennelse (uten søknad om dispensasjon) av Lindås kommune fikk bygge helt i Foss sin grense. (25 cm inn på Foss Eiendom). Klagen ble derfor trukket tilbake. Dette har vi dokumentert overfor revisjonen.

Side 18, 3. avsnitt: Den 17.07.02 blei Reklamehuset varsla av Statens Vegvesen om at dei ikkje villa godta bygging nærare deira eignedom enn krava i lova”.

Dette er ikke riktig. I brev av 17.07.2002 skriv Statens Vegvesen m.a.: ”Vegkontoret kan ikkje akseptere bygging som omsøkt. Vi kan godta at bygget blir sett opp minimum 2 meter frå felles grense. Førsetnaden er at De tar alle ekstra kostnader det vil påføre eit eventuelt nybygg på vår eignedom. Framlegg til avtale ligg ved.”

Side 21, siste avsnitt: ”Den 03.03.03 sendte Foss Eiendom eit brev til kommunen v/ formannskapet. Han skreiv at han meinte rådmannen i samband med klagehandsaminga ikkje hadde gitt formannskapet fullstendige opplysningar og dokument som ei forsvarleg handsaming krev, og ba formannskapet om å handsame saka på nytt. Det blei stilt ni spørsmål i brevet. Kommunen vidaresendte desse ni spørsmåla til ansvarleg sØKjar for Reklamehuset den 14.03.03. Kommunen bad vedkomande kommentera spørsmåla.

Dette er ikke riktig framstilling.

Etter purring mottok vi svar i brev datert 07.05.03. I svaret skriver bygningsssjefen følgende:

”Fleire av spørsmåla var av ein slik karakter at bygningsssjefen følte det var riktig at ansvarleg SØK for prosjektet fekk desse oversendt for kommentar. Dette vart gjort 14.03. Diverre er desse kommentarane ikkje kome oss i hende, men er etterlyst”.

Etter brev frå oss til ordførar Odd Tøsdal 13.05.03 fekk vi dette svaret i brev av 15.05.03:

"Ordføraren syner til Dykkar førespurnad om svar på dei spørsmål som vert stilt formannskapet i brev dagsett 03.03.d.å. og til Dykkar brev dagsett 13. d m der De understrekar at det er frå formannskapet De ønskjer svar, ikkje frå bygningssjefen. Bygningssjefen opplyser at fleire av spørsmåla var av ein slik karakter at han følte det var riktig å la ansvarleg søkjar for prosjektet få desse spørsmåla for kommentar. Dette vart gjort 14.03. Diverre er desse kommentarane framleis ikkje kome oss i hende, men er etterlyst. Eg vonar å kunne svara Dykk på spørsmåla innan kort tid."

Vi fikk ikke noen tilbakemelding etter ordførarens svar av 15.05.03 og sendte purring i brev av 26.11.04 og konkluderte slik: "Då vi enno ikkje har fått svar frå kommunen, må vi tolke dette slik at kommunen innrømmer feil i sakshandsaminga. Som nevnt i vårt brev av 03.03.03 har vi hatt mykje arbeid, ubehag og kostnader med saka. I tillegg har vi hatt advokatutgifter på kr. 49.600,00 som vi krev dekkja av Lindås kommune."

I brev frå avdelingsleiar Lars Johan Haukås av 01.12.04 skriv han m.a.:

"Avdelingssjefen viser til Dykkar brev, motteke 29.11.04, der De etterlyser svar på brev dagsett 03.03.03.

Bygningssjefen og ordføraren svarte Dykk høvesvis 07.05. og 15.05. s .å. Svar utover dette må ansvarleg søkjar gjera greie for.

- 1. Er revisjonen enig med bygningssjefen i at det er ansvarlig søker som har ansvaret for saksbehandlingen i byggesaker?*
- 2. Er revisjonen enig med bygningssjefen i at det er gitt svar når han kan vise til at det to ganger er lovet svar?*

6. Byggesaka for Foss Eiendom.

Dette er en sak som ikke er avsluttet. Vi skal foreløpig ikke kommentere så mye utover det som står i rapporten. Revisjonen er kritisk til kommunens saksbehandling, men det trekkes ingen konklusjoner som direkte sier at kommunen har gjort noen vesentlige feil.

Problemenes som har oppstått i denne byggesaken er i alt vesentlig en konsekvens av kommunens uryddige saksbehandling ved oppførelse av Reklamehuset. Bygningssjefen har ved saksbehandlingen bygget på hva han har "trodd", hva han trodde politikerne ville gjort, uriktige opplysninger (løgn) og meningsløse konklusjoner ved behandlingen av byggesaken til Reklamehuset, noe som førte til at intensjonen i makeskifteavtalen, å få en fornuftig utbygging i området både for Reklamehuset og Foss ble spolert og nå skal feilene/ulovlighetene forsvares.

Side 39, siste avsnitt.

"Denne forvaltningsrapporten viser utelukkende til saksforhold i to konkrete saker som ligg eit stykke tilbake i tid (2002-2006). Revisjonen kan difor ikkje konkludere med at funna er representative for dagens byggesaksbehandling i Lindås kommune."

- 1. Mener revisjonen at dette var normal byggesaksbehandling i Lindås kommune i 2002/2006?*

2. *Har revisjonen sjekket opp mot behandlingen av andre byggesaker i Lindås kommune i denne perioden?*

Side 37, 2. avsnitt.

"I si handsaming av den første klagesaka gav fylkesmannen i brev av 04.04.05 uttrykk for at han meinte saka burde avklarast gjennom ei reguleringsendring. Etter dette gjorde Plan- og miljøutvalet ytterlegare tre vedtak som innebar at det blei gitt løyve utan at det låg føre søknad om dispensasjon, eller at kravet til utbyggingsplan blei sletta. Å gje løyve utan at det låg føre ein søknad om dispensasjon, eller at kravet til utbyggingsplan blei stetta. Å gje løyve utan at søknad er fullstendig er ein sakshandsamingsfeil som i dette tilfellet medførte at fylkesmannen oppheva dispensasjonsvedtaket. I tre av disse sakene var vedtaka imot rådmannen si innstilling, medan rådmannen let vere å fremje innstilling i den fjerde saka."

1. *Revisjonen er svært kritisk til utvalget sine vedtak som er gitt uten det er søkt om dispensasjon. Hvorfor er ikke samme kritikken satt fram når det gjelder Reklamehuset og hvorfor fikk det ingen følger?*

Vi kan ikke se at den kritikken som er rettet mot utvalget er berettiget.

1. *Mener revisjonen at utvalget burde gått inn for rådmannens forslag om å opprettholde vedtaket i sak 368/4, en sak som revisjonen har mange kritiske merknader til?*

Side 38 7.4. andre avsnitt: "Foss opplyser om at kommunen i førehandskonferanse bad han vente med å levere søknad til det låg føre ny reguleringsplan, og at dette skulle forenkle søknadsprosessen hans. Dersom desse opplysningane er korrekte, meiner revisjonen kommunen burde vurdert om dette kan gje grunnlag for dispensasjon frå kravet om utbyggingsplan. Ettersom det ikkje ligg føre referat frå førehandskonferansen i byggesaka har ikkje revisjonen grunnlag til å uttale seg om kva som blei sagt på dette møtet".

Side 25, første avsnitt: "Ingen av representantane frå kommunen kan hugse at dei har oppfordra Foss til å vente med å sende inn søknad til etter den nye reguleringsplanen var trådd i kraft. Ein av dei to seier likevel at det ikkje er usannsynleg at han kan ha sagt noko om dette på orienteringsmøtet med Foss Eigedom, då det var naturleg å knyte bygget til den nye reguleringsplanen. Intervjuobjektet fortel vidare at Foss Eigedom sine byggeplanar var meir tilpassa den nye planen, og at det ville vore snakk om fleire dispensasjonar m.v. Dersom bygget skulle ha blitt handsama etter gamal plan."

1. *Har revisjonen kontrollert om det er riktig at det ville være snakk om flere dispensasjoner dersom byggesaken hadde blitt behandlet etter gammel plan?*

På forhandskonferanse 28.08.03 opplyste Lars Johan Haukås at det den 25.09.03 skulle vedtas ny reguleringsplan for området og anbefalte Foss til å vente med å sende inn byggesøknad til etter denne tid. Byggesøknad ble derfor ikke sendt inn før 28.09.03. I brev av 25.05.04 fra vår arkitekt Ulf Røstøen til Lindås kommune er m. a. nevnt:

"Når vi på forhåndskonferansen lanserte dette prosjektet, ble vi anbefalt å vente med å sende inn rammesøknad til reguleringsplanen var endelig vedtatt. Vi forutsetter at dette forholdet må legges inn i behandlingen og da på en slik måte at det ikke blir stilt strengere krav enn tilfellet ville vært dersom vi hadde levert søknaden tidligere."

Det er ikke kommet noen tilbakemelding fra kommunen om at det arkitekten her skriver ikke er riktig.

Vi viser til ovenstående der både arkitekten og undertegnede er helt klare på at det den 28.08.03 ble avholdt en førehandskonferanse og at vi ble anbefalt å vente med å sende inn byggesøknad tilden nye reguleringsplanen var vedtatt. En av kommunens saksbehandlere mener også at dette kan være riktig.

Side 2, siste avsnitt: "Kommunen har latt vere å skrive referat frå møter. Å ikkje nedteikne opplysningar eller merknader av betydning for ei sak kan vere brot på forvaltningslova § 11".

1. *Har kommunen brutt loven?*
2. *Hvorfor trekker revisjonen i tvil arkitekt/vår påstand om at bygnings sjefen har anbefalt Foss å vente med å sende inn søknad til etter den nye reguleringsplanen var vedtatt?*

De to viktigste grunnene til problema med Foss sin byggesak bunner i alt vesentlig i to punkt:

1. *Makeskifteavtalen er ikke blitt fulgt ved oppføringen av Reklamehuset.*
2. *Bygnings sjefen har gitt uriktige/holdt tilbake opplysninger ved å anbefale Foss å vente med å sende inn byggesøknad til etter den nye reguleringsplanen var vedtatt.*

Side 8, siste avsnitt: "Ein av dei private partane fremja skriftlege innspel til revisjonen. Innspela førte til at revisjonen utførte nokre ekstra faktakontrollar og nokre mindre endringar i rapporten. Innhaldet i desse endringane er avklart med kommuneadministrasjonen."

Ut frå dette må en trekke den slutning at rapporten er utarbeidd i samråd med kommunens saksbehandlere og at de har styrt hvilke dokumenter revisjonen har fått tilgang til. Dette svekker rapportens trorverdighet.

Etter gjennomgangen av rapporten sitter vi igjen med flere spørsmål enn svar. Vi kommer til følgende konklusjon:

Rapporten gir et inntrykk av at saksbehandlingen i byggesakene ikke har vært i samsvar med lovverket. Likevel ender den opp med at dette ikke bør få noen konsekvenser for kommunen, men at det er rom for forbedringer. At det i rapporten bl.a. manipuleres, er flere tilfeller av sitatfusk, flere uriktige påstander og at dokumenter som Foss legger fram ikke tas hensyn til, viser at rapporten ikke er objektiv og må karakteriseres som et makkverk.

20.12.2011.