



Kai Kruger
Hop Terrasse 12
5232 PARADIS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7745 - 15/20266

Saksbehandlar:
Eli Bjørklid
Eli.Bjorklid@lindas.kommune.no

Dato:
27.05.2015

Gbnr 244/13 og gbnr 244/16 Eidsnes. Grunngeving for utmålt gebyr i samband med deling for arealoverføring.

Syner til brev frå dykk datert 21.desember 2014. I brevet tek de opp spørsmålet om kommunen kunne utmåle gebyr for dispensasjon og for vedtak om deling, slik det vart gjort i samband med handsaming av dykkar søknad dater 29/11-2014.

Først må kommunen seie seg lei for at det har teke så lang tid å svare dykk. Dette skuldast at argumenta som de har sett fram i brevet, har vore til vurdering hjå kommuneadvokaten og dessutan har vorte diskutert i fleire vender mellom leiarane i planavdelinga og byggesaksavdelinga, for at kommunen sin praksis i slike saker skulle vere å samstemt som mogeleg.

Faktum i saka slik kommunen oppfattar det:

- I 1968 vart det gjort avtale mellom eigaren av gnr.244 bnr.13 og eigaren av gnr.244 bnr.16, om at bnr.16 skulle få kjøpe ein parsell av bnr.13. Føremålet var å arrondere grensene på ein meir høveleg måte, og ved det sikre betre plass for bygningar og anna på bnr.16.
- Grenser vart gått opp i terrenget med begge partane til stades, det vart skrive kontrakt og kjøpesummen vart betalt. Dette er dokumentert.
- I søknaden dykkar skriv de slik i utfyllande merknad: «...som ikkje medførte deling eller måleforretning» og vidare «Avtalen er ikkje tinglyst og det aktuelle arealet er ikkje oppmålt, men beskrevet i teksten.» Dette forstår kommunen slik at mellom dei to partane var avtalen grei og alt gjort opp, men sjølve delinga vart ikkje formelt gjennomført, slik at parsellen faktisk ikkje vart overført til bnr.16.
- Dette vert og stadfesta i dykkar tillegg der det går fram at føremålet med søknaden no er å syte for at «avtalen frå 1968 vert formelt gjennomført.»

Dette tyder slik kommunen forstår det, at deling og overføring aldri vart gjort ferdig. Det er denne ferdiggjering som no skal skje. Men diverre er det då slik at frå det offentlege si side, må alt gjerast på nytt og etter reglane som gjeld i dag.

Dette skuldast sjølv sagt at vi ikkje har andre reglar å halde oss til enn dei som gjeld no. Dei reglane som gjaldt då, har slutta å gjelde. Tiltaket det gjeld vart aldri prøvd etter gjeldande reglar på tidpunktet.



Feilen er då at dei partane som tok del i avtalen den gong ikkje slutførte avtalen, slik at arealet kunne skifte eigar. Dette går og fram av alle kart og av matrikkelen, der bnr.13 står som eigar av den parsellen det vart betalt for i 1968 og bnr.16 sitt areal er uendra.

Reglane som gjeld for deling i dag:

Slik deling som det her er snakk om, vert styrt av to sett av reglar. Det eine er gjeldande arealplan i kommunen og det andre er Plan- og bygningslova §20-1 bokstav m).

Arealplanen syner kva arealkategori (bustadføremål, fritidsføremål, LNF o.s.v) som gjeld på den aktuelle staden, og samstundes trekker føresegnene opp retningslinjer for kva «handlingar» som kan finne stad utan at det er naudsynt å søkje om dispensasjon.

Gnr.244 bnr.13 er ein relativt stor fritidseigedom, og gjeldande arealplan har sett delar av eigedommen som område for fritidsbusetnad. Dette gjeld arealet som omfattar alle bygningane på eigedommen og litt til. Resten er LNF område (sjå vedlagd kart), og det er her parsellen som bnr.16 har kjøp, ligg.

I områda sett av til LNF er det berre «nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd som er tillate» i følge pkt.5.1. i føresegnene til kommuneplanen.

For alle andre tiltak må det søkjast dispensasjon.

Plan- og bygningslova §20-1 bokstav m) gjeld oppretting av ny grunneigedom, ny anleggseigedom o.s.v. Når ny eigedom skal opprettast i eit område der arealdelen i kommuneplanen slår fast at ny eigedom ikkje skal opprettast, er det naudsynt med dispensasjon.

Kort drøfting og konklusjon:

Utgangspunktet for kommunen si handsaming er såleis at overdraginga den gong berre skjedde «privat», utan at deling og matrikkulering vart formelt gjennomført. Det har difor vore naudsynt å fatte eit formelt vedtak om deling no, for å kunne gjennomføre oppmålingsforretning og tinglyse parsellen på ny eigar. Det formelle vedtaket om deling må skje etter reglane som gjeld i dag. Slikt vedtak krev dispensasjon frå gjeldande plan, som synt over.

God tru ligg ikkje føre – partane visste at avtalen ikkje var tinglese, men av mange grunnar (økonomiske t.d?) fann ein det tilfredsstillande å berre la den private avtalen ligge til grunn for bruken. Men det er mogeleg at de som ny eigar, kan hevde god tru. Dette vil likevel ikkje endre på formalkrava ved deling.

Kommunen kunne vurdere det dit at sjølv om avtalen frå 1968 ikkje vart formelt sett ut i livet, burde deling kunne gjennomførast utan dispensasjon. Det er på det reine at i denne saka, låg det til rette for å gje løyve til deling utan atterhald.

Men i mange andre tilfelle er situasjonen ikkje slik. Ein gammal avtale om deling er ikkje sett ut i livet, tiltak er gjennomført og plutselig skjer eit dødsfall eller liknande. Når ein då kjem med dei gamle avtalene og trur det er ein smal sak å rette opp gamle synder, viser det seg at tilhøva er endra slik at deling ikkje lenger kan gjennomførast utan grundig vurdering av dispensasjonen.

Kommunen krev difor inn gebyr for dispensasjon uansett om tilhøvet som er til prøving er lett eller meir komplisert, fordi det er umogleg å slå fast kor grensa mellom det enkle og det komplisert går.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Kai Kruger

Hop Terrasse 12 5232

PARADIS