



Birthe Milson

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/2944 - 18/609

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

16.01.2018

Avvisning - GBNR 27/205 - Søknad om løyve til oppføring av garasje - Moldekleiv

Administrativt vedtak. Saknr: 07/2018.

Tiltakshavar:

Siv og Vegard Karlsen Torgersen

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Siv og Vegard Karlsen Torgersen har søkt om løyve til oppføring av ein garasje på gbnr. 27/205. Tiltakshavar eig 50% av egedomen i sameige med Erik Hermansen.

Egedomen er om lag 1140 m² og er bebygd med ein tomannsbustad på til saman 280 m² bruksareal (BRA). Tiltakshavar har søkt om løyve til oppføring av ein garasje med bebygd areal på 49,6 m² (BYA) og 46,8 m² BRA.



Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 23.11.2017.

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 den 8.11.2017. Erik Hermansen, som eig 50% av eigedomen, sendte inn merknadar til tiltaket, journalført 30.11.2017. Han gjer merksam på at sameiget ikkje har samtykka til oppføring av garasje til privat bruk på felles tomt. I tillegg viser han til at omsøkt plassering vil skuggeleggje hans terrasse og vere til hinder for hans utsikt. Viss tiltakshavar kan endre plassering, slik som skissert under (frå punkt A til punkt B) kan Hermansen akseptere dette.



Tiltakshavar svarte på merknadane i brev, journalført 12.12.2017. Dei viser til at det aldri er fatta noko styre for eigedomen sidan partane eig 100/200 delar kvar. Dei viser til behovet for å byggje ein garasje for lagring av bilar og utstyr som det av ulike årsaker ikkje er praktisk å lagre i bustaden. Vidare vert det vist til at plassering av garasjen er nøye vurdert og plassering som omsøkt er best med tanke på tomteutnytting, visuelle kvaliteter og risiko for brann. Alternativ plassering som Hermansen viser til har vore vurdert, men vil komme for tett innpå bustaden. Viss ein vurderer alternativ plassering som Hermansen viser til, men skyv bygningen 3-4 meter ut frå veggen på bustaden vil det ikkje bli nok plass for inn- og utkomst til garasjen. Tiltakshavar meiner vidare at tiltaket vil medføre få ulemper i form av sol- og utsiktstap for Hermansen.

VURDERING:

Privatrettslege tilhøve:

Det følgjer av pbl § 21-6 at med mindre anna følgjer av plan- og bygningslova, skal bygningsmynde ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggjesøknadar. Berre når det står fram som «åpenbart» at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettigheter som søknaden føreset, «skal» søknaden avvisast.

Terskelen for å avvise ein søknad er heva med verknad frå 1.7.2015. Der det før måtte vere «klart» at tiltakshavar ikkje hadde nødvendige private rettigheter, skal søknaden no berre avvisast viss det står fram som «åpenbart» at private rettigheter ikkje ligg føre. Endringa er meint å gjere det tydeleg at bygningsmynde ikkje skal bruke ressursar på å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål. Ved tvist om privatrettslege tilhøve, må den enkelte forfølge sine rettigheter ved å bringe saka inn for domstolane. Ei viss plikt til å undersøke tilhøva har lovgjevar likevel lagt på bygningsmynde.¹

¹ Prop. 99 L (2013-2014) s. 103

Eldre forarbeid og avgjerder vil til ei viss grad vere relevante i vurderinga. Vi viser til forarbeida som legg til grunn følgjande:

«Ved tvist om privatrettslige forhold, er det de enkelte rettighetshavere som må forfølge sine rettigheter, og det blir domstolenes oppgave å avgjøre eventuelle tvister.

...

En avvisning av saken bør som nevnt forbeholdes de klare tilfellene, der det fremgår utvetydig av offentlige registre, dommer, avtaler eller lignende at tiltakshaver ikke har noen rådighet over byggetomta. Avvisningsspørsmålet vil imidlertid måtte bero på en konkret vurdering, så en viss begrenset undersøkelse av den dokumentasjon som fremlegges fra den protesterende, må bygningsmyndighetene likevel foreta.»²

«Med «klart» menes at det må foreligge mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt.»³ At lova sitt vilkår er blitt strengare tilseier at terskelen for avvisning no er høgare enn tidlegare forarbeid la opp til.

Lov om eierseksjoner (eigarseksjonslova) er styrande for gbnr. 27/205 ettersom eigedomen er bestående av sameigeandelar, jf. eigarseksjonslova § 2 andre ledd. Lova legg til grunn at ein seksjonseigar kan rå fritt over eigen seksjon med dei begrensningar som følgjer av sameigetilhøvet og eigarseksjonslova, jf. § 24, og har einerett til å bruke si brukseining, jf. § 25.

Når det gjeld fellesareal har ein seksjonseigar også rett til å bruke desse til det dei er berekna til eller vanlegvis brukt til, og til anna som høver med tida og tilhøva, jf. eigarseksjonslova § 25 første ledd. Fellesareala må likevel ikkje brukast på ein slik måte at andre seksjonseigarar vert påført *«skade eller ulempe på ein urimelig eller unødvendig måte»*, jf. § 25 andre ledd.

For utnytting av eigedomen følgjer det i tillegg av eigarseksjonslova § 49 andre ledd bokstav a) at *«ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold»* krev beslutning med minst to tredjedels fleirtal.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i tolkingsuttalelse datert 19.8.2016 lagt til grunn følgjande:

«Viss det gjelder et tiltak i egen bruksenhet, så har seksjonseier full rådighet over sin seksjon og kommunen kan ikke avvise søknaden. Hvis det derimot gjelder et tiltak på fellesareal, så er utgangspunktet at tiltakshaver må fremlegge dokumentasjon på at han har privatrettslig grunnlag for å gjennomføre tiltaket. Hvis slik dokumentasjon ikke fremlegges eller hvis dokumentasjonen som fremlegges er utilstrekkelig, så skal kommunen i utgangspunktet avvise byggesøknaden. Årsaken til dette er at tiltaket da vil være i strid med eierseksjonsloven. I slike tilfeller er det på det rene at tiltakshaver ikke har de nødvendige privatrettslige rettigheter som søknaden krever.»

Meland kommune kan ikkje sjå at oppføring av garasje, på eit areal som er satt av til fellesareal, kan reknast for vanleg forvaltning av eigedomen. Dette synet er støtta av juridisk teori.⁴ Beslutning om å byggje garasje på eigedomen krev dermed to tredjedels fleirtal, jf. eigarseksjonslova § 49 andre ledd bokstav a). I dette tilfellet har Hermansen, som eig 50 % av sameiget, ikkje gitt sin tilslutnad til det omsøkte tiltaket, og det ligg dermed ikkje føre ei to tredjedels fleirtalsbeslutning.

² Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 322 og 323

³ Ot.prp. nr. 45(2007-08) s. 322 og 323

⁴ Christian Fr. Wyller, *Boligrett*, 2009 på side 524

Plassering av ein garasje til bruk for berre eine seksjonen vil i tillegg fortrenge Hermansen sin moglege bruk av det aktuelle fellesarealet. Kommunen viser i den samanheng til sameigevedtektene for gbnr. 27/205 som vart oppretta i samband med søknad om seksjonering av eigedomen i 2008. I vedtekt § 3 tredje ledd står det følgjande: «Det skal ikke gis noen begrensninger på bruk av fellesareal, og disse skal være tilgjengelig for samtlige barn/voksne i området.» Vi har ikkje motteke opplysningar som tilseier at desse vedtektene ikkje er gjeldande i dag.

På bakgrunn av det ovannemnde er det kommunen si vurdering at det i dette tilfellet er «åpenbart» at tiltakshavar ikkje har nødvendige private rettigheter som søknaden føreset, jf. pbl § 21-6. Søknaden skal difor avvist med heimel i pbl § 21-6.

VEDTAK:

«Meland kommune avviser med heimel i plan- og bygningslova § 21-6 søknad om løyve til oppføring av garasje på gbnr. 27/205.»

Saka er handsama og avgjort administrativt og i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Erik Hermansen

Heiane 44 B

5918

FREKHAUG

Mottakarar:

Birthe Milson

Mottakarar:

Siv Karlsen Torgersen

Heiane 44 A

5918

FREKHAUG

Vegard Karlsen Torgersen

Heiane 44 A

5918

FREKHAUG