

Motteke 27/12-13

MELAND KOMMUNE

R. Hui and

Stian og Margrethe Sivertsen

Galtenesveien 118

5918 Frekhaug

27 DES. 2013

Jur. 13/16221 Saksh _____
 Ark. 23/221 Ark.del _____
 Saksid. 09/2300-111
 Frekhaug, 27.12.13

Meland kommune

Plan, utbygging og kommunalteknikk

5906 Frekhaug

KLAGE**Gjelder : Ferdigattest – Galtenesveien 118, gnr 23 bnr 221**

Det ble sendt søknad om ferdigattest 30.05.13. Vi fikk svar 15.11.13. Ferdigattest blir da gitt, men på visse vilkår. Disse fremkommer i et såkalt støttebrev datert 12.11.13.

Enten må, sier kommunen , 1)«dagens bruk umiddelbart stansast» eller 2)det må «omsøkast i form av ei bruksendring for godkjenning av to bueiningar».

Vi oppfatter kommunens konklusjon som et vedtak. Det har store negative konsekvenser for oss om disse vilkårene blir stående. Dette brev er en klage på vedtaket. Støttebrevet vil vi ha fjernet.

Kommunen formulerer seg ved å bruke uttrykket «dagens bruk». Det er for oss å forstå som dagens utleie av rom i underetasjen. Teknisk etat i kommunen reagerer negativt på den utleiepraksis vi startet i sommer. Det forholder seg slik:

Vi har vært behjelpelig med å gi husrom til en ung familie. Å stanse dette umiddelbart, slik kommunen krever, betyr i klartekst utkastelse. Umiddelbart. På Frekhaug er det vår oppfatning at det p.t ikke er muligheter til å finne alternativer. For det unge ekteparet med et lite barn som vil umiddelbar fraflytting være svært ødeleggende. De manglet et sted å bo nær eget hus som skulle ferdigstilles til jul 2013.Vi ønsket å være imøtekommende samtidig som vi trengte leieinntekter. Derfor fikk de bo hos oss. Å bli husløs 6 uker før innflytting i eget hus ville være svært uheldig. Særlig for det lille barnet på 4 år.

Familien blir derfor boende hos oss til nyttår. Vi velger med andre ord å ikke etterkomme kommunens krav. Fra første januar flytter enslig mor inn med sine to barn. Vi bestrider derfor videre kommunens krav om oppsigelse av leieforholdet. Utleie er faktisk ikke

bygningmyndighetenes forvaltningsområde. Å søke om bruksendring er for oss heller ikke aktuelt, noe vi i det følgende vil komme nærmere inn på.

Vi er meget urettmessig behandlet av kommunen. Muntlig info om de reelle forhold har ikke blitt lagt til grunn. Det kreves derfor ny behandling av faktum og en erkjennelse at det ikke er grunnlag for vedtaket om vilkår som støttebrevet understreker.

Stor saksmengde og flere innleide/tilsatte saksbehandlere som åpenbart ikke har tilstrekkelig innsikt i hele sakshistorikken, er for oss ikke godkjent forklaring på svært treg saksbehandling og feilaktig konklusjon.

Videre begrunnelse

1. Denne tomten ble kjøpt 01.04.77 av Margrethes foreldre. De fikk i 1985 godkjent byggesøknad for enebolig med sokkelleilighet hvor mormor var tenkt å bo. Det var i plantegningene og søknad ikke åpnet tilgang mellom sekundærenhet og hovedenhet. Det ble aldri fra kommunens side den gang satt vilkår som er lik de krav kommunen nå i vårt tilfelle har vedtatt.

Andre eneboliger i kommunen ble bygget på samme måte med utleieenheter i sokkel og ellers i hovedboenheten. Har kommunen fremvist en konsekvent likebehandling i disse tilfellene? Vi mener at kommunens praksis dokumenterer forskjellsbehandling og kan vise til flere eksempler om det blir nødvendig.

2. Da vi den 22.09.09 søkte om rammeløyve og fikk avslag fordi vi i søknaden hadde «ein sjølvstendig, åtskilt sekundæreining i underetasjen» (kommunens formulering), ble vi derfor svært forundret da svarbrevet ble kjent for oss. Vi innhentet selvfølgelig kommunens nærmere faglige begrunnelse for avslaget og reviderte deretter plantegningene som igjen ble oversendt og behandlet av kommunen.

Kommunen opplyser etter ny behandling at »Løyvet vart gjeve m.a som følge av at dei reviderte plantekningane viste at det ikkje lenger var tale om to sjølvstendige bueiningar». Nå var alt ok. Og vi pustet lettet ut.

Den eneste forandring som fysisk var endret var en dør som var tegnet inn mellom sekundærenheten og underetasjen i hovedenheten. Døren var faktisk avgjørende for kommunens endring av vedtak. Nå var det etter kommunens vurdering å regne som en boenhet.

Dette viser med stor tydelighet: Døren mellom hovedbruksenheten og sekundær bruksenhet var avgjørende for hvorvidt «utleiedel» er å regne som en selvstendig boenhet eller ikke.

3. Spørsmålet når en boenhet blir to boenheter er vanskelig å svare på. Aktuelle lover har ikke klare definisjoner. Flere begrep brukes om hverandre, og det er svært store forskjeller i kommunene hva angår skjønn og praksis på saksområdet.

Ytterligere komplikasjoner tilføres når motstridige naboer, som i dette tilfelle, har fått en hånd på rattet. Historikken dokumenterer en uendelig nabostrid. Nye saksbehandlere har åpenbart ikke tatt tilstrekkelig hensyn til dette faktum. Når teknisk etat heller ikke publiserer dokumenter på sakslisten, uten at disse er unntatt offentlighet, så forteller dette mye.

Vi mener at kommunen i denne saken gir fra seg definisjonsmakten til våre naboer, en pensjonert maskinindustriarbeider og kommunes tidligere kultursjef.

Det er disse menneskene som i eget brev 31.05.13 feilaktig informerer kommunen «at byggjetiltaket på gbnr. 23/221 ikkje er utført i samsvar med byggjeløyve». Hvordan kan de mene dette? Hvorfor blir ikkje denne påstand, dette brev, gjort kjent for oss? Vi har vel rett til å imøtegå feilaktige opplysninger om oss? På et tidlig tidspunkt! Kommunen venter imidlertid til langt ut på høsten med å informere oss, og da skriver etaten «Urdal meiner at eigdommen er etablert med to sjølvstendige bueiningar.»

Virkeligheten er at Urdal aldri vært inne i huset vårt.

4. Kommunen skriver brev til Bergen Eiendomsforvaltning AS datert 12.11.13, der det også henvises til departementuttalelsen KR D-sak 03/3724:

«Innenfor boenheten kan det også foregå utleie. Å etablere flere bad og kjøkken i en bolig fører i seg selv ikke til at status endres til flere boenheter.»

Utleie av hele eller deler av boligen er bygningsmyndighetene uvedkommende. Departementet uttaler videre:

«Selv om antall beboere vil være av betydning ved vurderingen, skal det noe til før det kreves søknad så lenge bruken fortsatt er beboelse. Det er de mer kvalifiserte former for endring som krever søknad om bruksendring. For eksempel en endring fra beboelse til mer institusjonslignende bruk.»

5. Leietakerne våre har fri adgang inn i vår enhet uten å gå ut egen hoveddør. I underetasjen kan de sammen med oss bruke fellesrom. Deler av hovedboenheten er i underetasjen et slags sambruk/bofellesskap. Det vil vi gjøre nærmere rede for.

Sekundærleiligheten vår har f.eks. ikke boder. Det er heller ikke egne boder utendørs. Leietakerne har selvfølgelig også behov for bodplass. Dette er løst ved at f.eks. bilhjul, sykler o.a. etter avtale plasseres i vår egen del av underetasjen.

Leietakeren fra nyttår er i en livssituasjon med omfattende utfordringer. Vi ønsker å bidra. Ikke minst er dette viktig for barna. Disse har behov for stabile og trygge oppvekstvilkår. Gjennom åpen dør i underetasjen kan barna i huset leke med hverandre, ha aktiviteter osv.

Vi har skriftlig gjensidig forpliktet oss til at vi på en positiv måte bidrar til et godt bomiljø.

Konklusjon:

Vi henstiller til Meland kommune at de nå tar klagen vår til følge. Nye faktaopplysninger er tilført saken. Disse legges til grunn for revurdering i ny saksbehandling slik at de omtalte vilkårene strykes.

Med hilsen


Margrethe Sivertsen


Stian Sivertsen