

Statsforvalteren i Vestland
Sendt til Osterøy kommune
v/rådmann Ingvild Hjelmtveit
Postboks 1
Lonevåg

Advokat professor dr. juris Henry John Mæland
Advokat Mats Mæland
Advokat Julie Riska
Advokat Mari Karoline Mellingen
Advokatfullmektig Øyvind H. Lerring

I kontorfellesskap med:
Advokat Steinar B. Yndestad
(Org.nr. 874 941 662 MVA)

Bergen, den 27. mars 2023

Klage på vedtak om endring av matrikkelopplysninger – kommunens saksnummer 23/731 – 23/5308

Om enkeltvedtaket

Det vises til rådmannens brev av 06.03.2023 med henvisning til vedtak av 02.03.2023 om endring av matrikkelopplysninger for eiendom gnr. 60 bnr. 61 i Osterøy kommune. Vårt firma representerer hjemmelshaver i saken og all videre korrespondanse bes rettet hit. Det er i rådmannens brev lagt til grunn at beslutningen om å endre matrikkelopplysningene er et enkeltvedtak som kan påklages etter matrikkelloven § 46 og at frist for klage er satt til mandag 27.03.2023. Klagen er dermed inngitt rettidig.

Saken er ikke forhåndsvarslet for hjemmelshaver og han har dermed ikke hatt anledning til å uttale seg før enkeltvedtaket ble fattet. Forvaltningslovens § 16 om forhåndsvarsel av forvaltningsvedtak er således ikke oppfylt og det hefter følgelig en saksbehandlingsfeil ved vedtaket. Videre er hjemmelshaver kjent med at vedtaket bygger på opplysninger innhentet ved stedlig befarings på hans eiendom. Heller ikke denne befarings var slettet for hjemmelshaver.

Kravet til forhåndsvarsling bygger på saksøktes rett til kontradiksjon. Dette hensynet er ikke ivaretatt, og tilsidesettelsen av retten til kontradiksjon må anses som grov. Dette ettersom hjemmelshaver her har blitt fratatt muligheten til å belyse saken ved flere ledd i saksbehandlingen.

Vedtaket gjelder endring av eiendommens status fra bolig- til næringseiendom. Det er ikke tvilsomt at det er hjemmelshaver selv som best kjenner de faktiske forhold tilknyttet bruken av eiendommen, og hans opplysninger om dette må således anses som en naturlig del av kommunens beslutningsgrunnlag. Hjemmelshaver er ved manglende forhåndsvarsling av befarings på eiendommen blitt fratatt muligheten til å underbygge sitt syn om at eiendommen er brukt som boligeiendom.

Manglende varsling

På bakgrunn av manglende forhåndsvarsling eller annen innhenting av hjemmelshavers opplysninger i saken, har kommunen også misligholdt sin plikt til å påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, jf. fvl. § 17.

Mangler ved begrunnelsen

Vedtaket begrunnelse er også mangelfull, jf. fvl. § 25. Hjemmelshaver ble først kjent med vedtaket da han fikk melding i Altinn om at matrikkelendringen var gjennomført fra kommunen sin side. Kommunens begrunnelse for vedtaket fremkommer således først av en etterfølgende e-post fra rådgiver Runar Ludvigsen av 06.03.2023, og brev fra rådmann Ingvild Hjelmtveit datert samme dag, og strider også med kravet til samtidig begrunnelse i fvl. § 24 (1).

I Runar Ludvigsens e-post er det opplyst følgende:

«På telefon sa du at eiendommen er «godkjent for boligformål» eller noe tilsvarende. Selv om eiendommen skulle være godkjent for dette vil det ikke ha noe å si for eiendomsskatten for boligen slik forholdene er i dag.»

Dette tolkes slik at eiendommens godkjenning etter plan- og bygningsloven er uten betydning for skattetakstnemndas beslutning om å endre matrikelopplysningene. Av rådmannens brev av samme dato er vedtaket imidlertid begrunnet nettopp med at matrikkelen var feilaktig endret i 2013. Dette på bakgrunn av at hjemmelshaver den gang fikk innvilget dispensasjon fra LNF-formålet i gjeldende plan for at bygget kunne benyttes til boligformål. Begrunnelsen forstås slik at vedtaket om å endre matrikkelen innebærer en korrigering ettersom dispensasjonsvedtaket ikke lenger var gyldig.

De etterfølgende begrunnelsene som kommunen har gitt for vedtaket om å endre matrikelopplysningene for eiendommen er således motstridende, og det er ikke klart hvilket regelverk som er lagt til grunn for avgjørelsen slik det kreves i fvl. § 25 (1).

Manglende dokumentasjon som grunnlag for vedtaket

Det understrekes også at hva som er den godkjente bruken av bygget i alle tilfeller fremdeles fremstår som uavklart. Dersom kommunen legger til grunn at registreringen i matrikkelen, slik den var før vedtaket som her er påklaget, var i strid med gjeldende godkjenning for bygget, må dette dokumenteres av kommunen. Det påpekes videre at endringen av matrikkelen som ble gjort i 2013 indikerer at kommunen selv la til grunn at det var samsvar mellom gjeldende godkjenning og bruken av bygget til boligformål.

Kommunens håndtering av saken har medført at hjemmelshaver har måttet engasjere juridisk bistand og søke forsikringsdekning av kostnadene forbundet med dette. Undertegnede har imidlertid ikke fått anledning til å sette seg fullstendig inn i også den materielle siden av saken innen fastsatt klagefrist. Det tas derfor forbehold om at det på et senere tidspunkt vil sendes inn en supplerende begrunnelse for klagen.

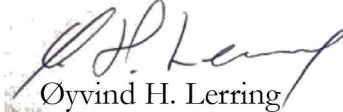
Kommunens feil har virket inn på vedtakets innhold

Uavhengig av en eventuell senere supplerende begrunnelse av de materielle vilkår i saken, er det hjemmelshavers standpunkt at ovennevnte saksbehandlingsfeil undergraver hans rett til kontradiksjon i en slik grad at man ikke kan regne med at feilene ikke har virket inn på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41. Vedtaket er også fattet uten hjemmel og uten at de faktiske omstendigheter knyttet til byggets godkjente bruk er dokumentert. Virkningen av dette er at

vedtaket er ugyldig og må reverseres slik at endringen av eiendommens matrikelopplysninger tilbakestilles til slik dem var før det påklagede vedtaket ble fattet.

Vi ber om at kommunen vurdere om vedtaket skal omgjøres av kommunen selv jf. fvl. § 35. Dersom kommunen har spørsmål i den anledning kan undertegnede kontaktes på tlf. 41163408.

Med vennlig hilsen



Øyvind H. Lerring
Advokatfullmektig