



FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE

Sakshandsamar: Siv Bianca Kjosås
Telefon: 57 65 54 08
E-post: sbk@fmsf.no

Vår dato
14.12.2009
Dykkar dato

Vår referanse
2009/3512 - 423.1
Dykkar referanse

Dagmar Ølnes Lotsberg
Kjørnes
6856 SOGNDAL

Sogndal kommune - vedtak i klagesak som gjeld tilbygg/vinterhage, gnr 1 bnr 10 - forholdet til privatrettslege rettar - Dagmar Ølnes Lotsberg

Vi viser til ekspedisjon frå Sogndal kommune, motteke her den 02.12.09, som gjeld klage på at kommunen har godkjent oppføring av tilbygg til eit av bustadhusa på gnr 1 bnr 10. Vedtaket er påklaga innan fristen og kommunen stadfesta deretter sitt standpunkt. Vilkåra for å handsama klaga er tilstades.

Oppsummering

Fylkesmannen har vurdert saka opp mot regelverket i plan og bygningslova, og er kome til at klaga vert teken til følgje. Fylkesmannen omgjer Sogndal kommune sitt vedtak, slik at det ikkje vert gjeve løyve til oppføring av vinterhage på gnr 1 bnr 10.

Bakgrunnen for saka

Saka gjeld oppføring av eit tilbygg/vinterhage på 12m² til eit av bustadhusa på gnr 1 bnr 10, og den er av kommunen handsama som ei meldingssak etter pbl § 86a.

Eigedommen har delt grunnboksheimel, slik at Aud J. Ølnes og Dagmar Ølnes Lotsberg eig ein ideell halvpart kvar. Vidare er det er kravd jordskifte over eigedommen, jf orientering frå Indre Sogn jordskifterett, datert 12.03.09.

Kommunen legg til grunn at tiltaket er i samsvar med gjeldande regelverk, slik at det ikkje er rettsgrunnlag for å nekte oppføring av vinterhagen. Ein viser til at intern usemje mellom heimelsinnehavarane må reknast som eit privatrettsleg tilhøve som ikkje verkar inn på plan- og bygningsmyndigheitene si handsaming av saka, og at dette er spørsmål som primært må avklarast i domstolsapparatet.

I vedtaket legg kommunen til grunn at tiltaket ikkje er problematisk sett i forhold til føresegna i pbl § 74 nr 2.

I klaga viser du til at:

- *Johannes Idsø ikkje har samtykke/fullmakt frå deg til å gjennomføra tiltaket*
- *det ikkje er usemje om eigedomsgrensene*
- *kommunen feilaktig omtalar deg som nabo*
- *hagestova er eit nytt tilbygg*
- *tiltaket kjem i strid med minimumskrava til estetisk utforming*

Hovudkontor
Njøsavegen 2, 6863 Leikanger
Telefon: 57 65 50 00
Telefaks: 57 65 50 05
Ora.nr 974 763 907

Landbruksavdelinga
Fjellvegen 11, 6800 Førde
Postboks 14, 6801 Førde
Telefon: 57 65 50 00
Telefaks: 57 72 32 50

E-post:
post@fmsf.no
Internett:
www.fylkesmannen.no/sfj

Om bakgrunnen for saka viser vi elles til saksdokumenta som vi legg til grunn er kjende for partane.

Regelverk

Fylkesmannen skal som klageinstans sjå til at kommunen har fylgd dei lover, forskrifter og sakshandsamingsreglar som gjeld på rettsområdet under handsaminga av saka. Fylkesmannen kan under klagehandsaminga prøva alle sider av vedtaket, òg dei skjønsmessige vurderingane som kommunen har gjort, jf forvaltningslova (fvl) § 34.

Før byggeløyve eventuelt kan innvilgast skal kommunen sjå til at løyvet ikkje vil kome til å stride mot nokre av reglane gitt i eller i medhald av lova, jf pbl § 95 nr 2. Utgangspunktet er etter dette at ein tvist om privatrettslege forhold ikkje vedkjem plan- og bygningsstyresmaktene.

I ein uttale frå Kommunal- og regionaldepartementet (KRD), er det presisert at kommunen skal vurdere om privatrettslege tilhøve i enkeltsaker unntaksvis kan ha relevans for handsaminga av søknadar etter plan- og bygningslova. Det går fram at: *"en søknad kan avvises fra realitetsbehandling der det ikke fremstår med tilstrekkelig klarhet at tiltakshaveren har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter"*.

Spørsmålet om saka skal avvist vil i følgje Sivilombodsmannen *"...alltid må[tte] bero på en konkret vurdering. Problemstillingene som knytter seg til uklarheter vedrørende det privatrettslige grunnlaget for tiltaket kan variere betydelig frå sak til sak..."*

Temaet er mellom anna nærare omtala i ein tolkings- og prinsipputtale frå KRD datert 15.10.2008, sak nr 08/2089 og i Sivilombodsmannen si årsmelding for 2005 side 30.

Fylkesmannen si vurdering

Ut frå opplysningane i saksdokumenta legg vi til grunn at tiltaket synest å vera i samsvar med regelverket i plan- og bygningslova.

Hovudspørsmålet i saka er såleis kva verknad det skal ha for kommunen si handsaming at medheimelsinnehavaren til gnr 1 bnr 10 protesterer på søknaden om tilbygg/vinterhage.

Kommunen viser til at dette vert å rekna som eit privatrettsleg tilhøve som ikkje vedkjem handsaminga etter plan- og bygningslova. Det rettslege utgangspunktet er at privatrettslege tilhøve ikkje skal tilleggast vekt under handsaminga av ein byggesøknad, med mindre det er tale om å nytta føresegner som også til dels skal sikra denne typen interesser, jf til dømes pbl § 70.

Eit løyve etter plan og bygningslova seier berre noko om at tiltaket kan gjennomførast i høve til føresegnene i lova og eventuelle areal- og reguleringsplanar.

Kommunen vil ikkje ha ei generell plikt til å undersøka uklare underliggjande privatrettslege tilhøve før det vert gjeve løyve til tiltak. Det går fram av Sivilombodsmannen si årsmelding at kommunen i enkeltsaker likevel kan ha ei viss undersøkingsplikt:

"Hvis det privatrettslige fremstår som uklart, vil det normalt utløses en undersøkelsesplikt for plan- og bygningsmyndighetene. Som det fremgår av redegjørelsen i årsmeldingen 2002

side 35, kan det ikke forventes at plan- og bygningsmyndighetene foretar noen omfattende undersøkelser av de privatrettslige forholdene.

Undersøkelsesplikten omfatter kun forhold som plan- og bygningsmyndighetene med rimelighet kan mene noe om. En rekke kompliserte privatrettslige spørsmål, for eksempel spørsmål om tolkning av uklare avtalevilkår, vil dermed kunne ligge utenfor undersøkelsesplikten.

Som nevnt ovenfor, har undersøkelsene ikke som mål å avgjøre den privatrettslige tvisten, men å ta stilling til om søknaden skal behandles eller avvises. "

Kor grundige undersøkingar som kan krevjast av kommunen må avgjerast konkret. Ofte må dette sjåast i samanheng med grunnlaget for at dei privatrettslege tilhøva.

Dersom dei privatrettslege tilhøva til dømes vert gjort gjeldande i ein grunngjeven merknad frå ein tredjepart, bør kommunen be om kommentar frå tiltakshavaren, i tillegg til eventuell dokumentasjon som kan vera med på å avklara tiltakshavaren sin rett.

I dette tilfellet har medheimelsinnehavaren sendt inn merknad/klage på tiltaket og kommunen kjenner til dei private tilhøva. Vi viser til at kommunen her relativt enkelt kan avklara og dokumentera kva som er dei formelle eigarforholda til gnr 1 bnr 10, gjennom søk i grunnboka og tinging av grunnboksutskrift frå Statens kartverk.

Ut frå opplysningane i grunnboka er det ikkje tvilsamt at klagaren og Aud J. Ølnes, eig gnr 1 bnr 10 i eit sameige, med ein ideell halvpart kvar. Dette er heller ikkje partane ueinige om.

Etter dette har tiltakshavaren ikkje tilstrekkeleg privatrettsleg grunnlag for å gjennomføra tiltaket, slik at vinterhagen ikkje kan førast opp utan at det ligg føre samtykke frå medheimelsinnehavaren.

Vi viser til at det er uheldig at det vert gjeve løyve til tiltak i tilfelle der det er klart eller sannsynleg at det vil stride mot private rettar, offentlege styresmakter bør ikkje bidra til gjennomføring av rettsstridige tiltak.

Slik vi ser det, er det klart at løyvet her kjem i strid med privatrettslege tilhøve, slik at kommunen skulle ha avvist søknaden. Fylkesmannen meiner det framstår som klart at søkjaren ikkje skulle fått løyve til bygging. Byggjeløyvet må difor omgjera.

Klagaren har etter dette fått medhald.

Vedtak

Fylkesmannen omgjer Sogndal kommune sitt vedtak, slik at det ikkje vert gjeve løyve til oppføring av vinterhage på gnr 1 bnr 10.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast vidare, jf fvl § 28 tredje ledd.

Brevet er elektronisk godkjent og kopiar vert oversendt utan signatur.

Med helsing

Anne Karin Hamre
assisterande fylkesmann

Arvid Mellingen
juridisk sjef

Kopi

Aud J. Ølnes og Johannes Idsø	Kjørnes	6856	Sogndal
Sogndal kommune	Postboks 153	6851	Sogndal