

**Saksframlegg**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval		30.04.2014

50/11 - Heimkleiv - Gullnesvegen 68 - Søknad om dispensasjon/bruksendring**Saksdokument:**

Utvalsak 57/12 den 17.10.12.
Fylkesmannens oppheving av vedtak datert 26.06.13.
Dispensasjonssøknad datert 15.08.13.
Kommunens brev til Fylkesmannen datert 26.09.13.
Fylkesmannens uttale datert 08.10.13.
Grunneigars brev datert 22.10.13 – ber om utsetting av søknaden.
Søkjars brev datert 14.11.13 – ber om at søknad blir handsama.
Grunneigars brev datert 23.11.13 – ber om frist for svarbrev.
Kommunens brev datert 28.11.13 til grunneigar og søkjar.
Advokat Aarnes sitt brev datert 03.12.13.
Planutvalets vedtak i utvalsak 10/14 den 29.01.14.
Klage på vedtak datert 24.02.14.
Kommunens svarbrev datert 04.03.14.
Planutvalets vedtak i utvalsak 14/14 den 19.03.14.
Kommunes brev datert 20.03.14.
Grunneigars brev m/vedlegg datert 02.04.14 – nye synspunkt

Vedlegg:

- 1 50/11 - Heimkleiv - Dispensasjon - Bruksendring - Brev med vedlegg
- 2 50/11 - Heimkleiv - Kopi av leigeavtale
- 3 50/11 - Heimkleiv - Kopi av teikningar
- 4 50/11 - Heimkleiv - Kopi av melding om tiltak fra 30.12.04
- 5 50/11 - Heimkleiv - Endra møtedato for Planutvalet
- 6 50/11 - Heimkleiv - Gullnesvegen 68 - Utvalsak 14/14 den 19.03.14
- 7 50/11 - Heimkleiv - Gullnesvegen 68 - Utvalsak 10/14 den 29.01.14

Saksutgreiing:

Planutvalet har tidlegare handsama og godkjent søknad om bruksendring av uthus til anneks (bruk for overnatting/opphald) i utvalsak 57/12 den 17.10.12.
Fylkesmannen oppheva Planutvalet si godkjenning på grunn av feil lovhenviisningar.
Leigetakar av eigedomen søkte deretter om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og bruksendring etter plan og bygningslova. Kommunen innhenta uttale frå Fylkesmannen.

Tilbakemeldinga var at dei omsyn Miljøvernavingdelinga til Fylkesmannen er satt til å ivareta er ikkje vesentleg rørt av ei eventuell bruksendring.

Planutvalet handsama og godkjente søknaden om dispensasjon/bruksendring i utvalsak 10/14 den 29.01.14. Grunneigar og leigetakar hadde i brev datert 28.11.13 blitt orientert om at søknaden skule handsamast i Planutvalet i februar møte. Grunneigar klaga på vedtaket då møtet vart halden i slutten av januar.

Planutvalet oppheva i utvalsak 14/14 den 19.03.14 vedtak gjort i utvalsak 10/14. Grunneigar fekk frist til 02.04.14 for å kome med nye synspunkt på dispensasjonssøknaden.

Kommunen mottok dette brev den 02.04.14. I dette brev er det ingen nye synspunkt i forholdet til handsaming av søknaden etter plan- og bygningslova.

Grunneigar framhevar at det saken nå dreiar seg om er;

- Må ein søkar i ei byggesak/søknad om bruksendring dokumentere at han har rett til å søke?
- Dersom det er tvil eller heilt tvillaust om søkar har slik rett, kan då kommunen handsame ein slik søknad?
- Grunneigar ber om at kommune avslår søknaden om dispensasjon
- Dersom kommunen vel å handsame søknaden ber grunneigar om grundig grunngjeving med lov henvisningar for å kunne sjå bort frå ei tinglyst kontrakt/leigeavtale for Heimkleiv

Hans Brattestå (leigetakar) søkte den 30.12.04 om å få løyve til å bygge ei bod 14m² på eiegen. Den gongs grunneigar Gunleik Aasheim godkjente tiltaket ved å signere på ei handteikna skisse der det omsøkte tiltaket er kalla "Nytt annekst i laft". Handteikning og teikning av boden som ligg med søknaden er identiske. Bodan vart ført opp og er seinare innreidd som eit annekst (for opphald og overnatting). Innreiinga går utpå å sette inn møblar for overnatting i ei lafta bod. Utvendig ser boden og annekset heilt like ut.

Leigetakar hadde rett til å bygge eit lite bur og/eller uthus i følgje leigeavtale mellom leigetakar og tidlegare eigar av eiegen (Gunleik Aasheim).

Leigeavtala er datert 18.08.03. Den 30.12.04 godtok G Aasheim bygging av "Nytt annekst i laft". Leigeavtala er tinglyst den 25.02.05. Vi må gå utifrå at G Aasheim med dette godtok at leigetakar fekk samtykke til å oppføre ein bygning der bruken av bygningen var annleis enn det som står i leigeavtale. Seljord kommune har ikkje sett bort frå denne tinglyste leigekontrakten, men at denne gjelder i dag og regulerer eit privat forhold mellom partane.

Ein søknad om oppføring av bod, dispensasjon og bruksendring skal handsamst etter plan og bygningslova. Forhold som er privat rettslege handsamar ikkje kommunen.

Forvaltninga si plikt til undersøking etter forvaltningslova §17, når det gjeld innhaldet av privatrettslege tilhøve, må berre ha som siktemål å klarleggje at det ikkje vert gitt løyve til noko som klart ville vere i strid med privatrettslege tilhøve å gje løyve til.

Rådmannen fekk derfor Advokat Helge Aarnes til å vurdere § 21-6 i Pbl-lova i denne saka, der det står at: *"Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det framstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, kan søknaden avvises. Eventuell tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for tiltakshaver for supplering av søknaden."*

Advokat Helge Aarnes sine vurderingar er som følgje;

"Hovedregelen i pbl. § 21-6 første punktum

Bestemmelsens første punktum fastslår hovedregelen om at plan- og bygningsmyndighetenes oppgave ikke er å kartlegge privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Det er imidlertid noen lovbestemmelser der privatrettslige forhold skal avklares først, f.eks. pbl. § 27-1, 27-2 27-4 om vann, avløp, atkomst og minsteavstand.

Bygningsmyndighetene har ikke noen plikt til rutinemessig å undersøke og vurdere underliggende

privatrettslige forhold før det gis tillatelse. Ifølge forarbeidene i Ot prp. Nr. 45 (2007-2008) s 99 er utgangspunktet i første punktum av stor betydning for en effektiv og rask byggesaksbehandling. Kommunen har ingen generell plikt til å undersøke hjemmelsforholdene til tiltakseiendommen, men hvis en tredjemann dokumenterer overfor kommunen at han har hjemmel til den gjeldende eiendommen, kan det være aktuelt å avvise søknaden etter andre punktum, jf Ot. Prp nr 45 /2007-2008) s 322.

Unntaket i pbl. § 21-6 andre punktum

Andre punktum er et unntak fra hovedregelen i første punktum, og gir kommunen anledning til å avvise søknader dersom det fremstår som klart for kommunen at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter. Klarhetskriteriet gjelder både faktum og jus, og vil bero på en helhetvurdering. Det vil for eksempel være klart at tiltakshaver er uberettiget på privatrettslig grunnlag, dersom det sannsynliggjøres at vedkommende ikke er hjemmelshaver til eiendommen. Kommunen har likevel som nevnt ikke en generell undersøkelsesplikt om hjemmelsforholdene. For det tilfellet at søknaden gjelder tiltak på fremmed grunn, er det privatrettslige utgangspunktet at tiltakshaver ikke har rett til å råde over tiltakseiendommen.

Mer om klarhetskriteriet

I Ot. prp. Nr 45 (2007-2008) s 99 vil man videre stå overfor et klart tilfelle dersom det søkes om bygge på fremmed grunn og det samtidig ikke er tvil om at eieren av eiendommen ikke har gitt sitt samtykke til tiltakshaver. Selv om lovteksten her sier at kommunen kan avvise søknaden, så fremholdes det i forarbeidene at bygningsmyndigheten bør velge avvisning i de klare tilfellene. Dette er for unngå unødige bruk av forvaltningens ressurser.

Andre klare tilfeller som nevnes i forarbeidene er hvis det fremgår utvetydig av offentlige register, dommer og avtaler at tiltakshaver ikke har rett til å råde over den aktuelle eiendommen som er forutsatt i søknaden. Kommunen trenger ikke å gå inn på tolkning av uklare avtaler, men skal likevel foreta en begrenset undersøkelse av dokumentasjon som f.eks kan være fremlagt av en protesterende tredjemann.

Dersom tredjemann kan dokumentere at tiltakshaver åpenbart ikke kan disponere over eiendommen, kan kommunen avvise søknaden. Dersom det derimot ikke er åpenbart eller det er tvil om tiltakshaver kan disponere eiendommen, bør søknaden realitetbehandles. Kommunen må i såfall påse at det fremgår av tillatelsen at den bare gjelder i forhold til plan- og bygningslovgivningen, og ikke innebærer noen avgjørelse av den privatrettslige tvisten, jfr. pbl. § 21-6 tredje punktum.

Konklusjon

Tiltakshaver her er Hans Brattestå, og det er kjent for kommunen at Trygve Aasan er grunneier og hjemmelshaver. I utgangspunktet kan ikke tiltakshaver her råde over eiendommen, hvis det ikke foreligger samtykke fra grunneier. Spørsmålet blir videre om det foreligger samtykke fra grunneier til oppføring av anneks ved søknaden som ble sendt til kommunen i 2005. Daværende grunneier Gunleik Aasheim signerte den 30.12.2004 på en tegning av en liten bygning som kan karakteriseres som et anneks, og denne fulgte byggesøknaden. Ifølge leiekontrakten av 18.08.2003 er det kun uthus/bod som skal kunne settes opp på eiendommen med grunneiers samtykke. Det er usikkert hva en domstol ville kommet fram til i forhold til om det foreligger et privatrettslig samtykke til oppføring av anneks eller om det bare er gitt samtykke til uthus og bod.

Det fremstår etter dette ikke som klart at Hans Brattestå ikke råder over eiendommen. Denne uklarheten her er derfor etter min mening ikke tilstrekkelig til at kommunen er pliktig til å avvise søknaden. Kommunen kan derfor behandle søknaden, på tross av protester fra grunneier."

Seljord kommune har difor valt å handsame søknaden om dispensasjon/bruksendring av bod på fritidseigedomen Heimkleiv.

Rådmannen har vurdere dei mottatte brev frå grunneigar og kan ikkje sjå at det har kome fram nye argument i høve til tidlegare sakshandsaming, utvalsak 10/14 den 29.01.14.

Rådmannen har vurdert søknaden i henhold til jordlova. Det har ikkje kome fram forhold som kan råde til at dispensasjon ikkje blir gitt.

Heimkleiv ligg i eit område som er avsett til LNF-område 2 i kommuneplanens arealdel der deling og utbygging bare kan skje innanfor landbruk. Eigedomen Heimkleiv er ein fritidseigedom som inneheld ei eldre stoge, uthus, bod som det nå søkjast dispensasjon og

bruksendring på.

Rådmannen har vurdert søknaden og kan ikkje sjå at eit sidebygg (boden) på eigedomen er til hinder for fortsatt bruk av området som LNF-område 2.

Etter ein samla vurdering er fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Lovas formålsvilkår er tatt omsyn til.

Rådmannen si tilråding:

Rådmannen tilrår at Planutvalet gjer fylgjande vedtak:

Med heimel i §19-2 i PBL-lova gis det dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for oppføring av bod på eigedomen 50/11 – Heimkleiv – Gullnesvegen 68.

Med heimel i § 20-1d) i PBL-lova gis det bruksendring på bod for bruk som eit anneks på sama eigedom. Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og det er tatt omsyn til lovas formålsvilkår.

Utskrift til: