



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Randi Lind, 51568907
ralin@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 11 bnr. 462, Stivlevågsvegen, Karmøy kommune - tiltakshaver: Lars Vedøy

En nabo har påklaget kommunens vedtak om tillatelse til vesentlig terrengendring og felles ledningsanlegg. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 17.02.2022.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om vesentlig terrengendring for fremtidige boliger og oppføring av felles ledningsanlegg.

Det har kommet inn en nabomerknad mot søknaden.

Karmøy kommune fattet 31.08.2021 følgende vedtak:

"Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Planering av fire tomter*
- Felles ledningsanlegg*

Vilkår

- Tiltaket skal ikke berøre allerede opparbeidet infrastruktur.*
- Fyllinger skal ikke ha negativ innvirkning på allerede opparbeidet friskt og overvann i området."*

Vedtaket ble påklaget av advokat Jan Henrik Høines på vegne av nabo Sevlandsvik Slip & Mek Verksted AS i gnr. 11 bnr. 37 i brev datert 26.10.2021. Klager anfører i det vesentlige at gnr. 11 bnr. 37 har en veirett over området som omsøkes utfyllt, og at utfylling vil være i strid med veiretten. Det anføres at kommunen ikke har vurdert disse privatrettslige forholdene på en forsvarlig måte, og bes om at tillatelsen trekkes tilbake.



Karmøy kommune behandlet klagen 17.02.2022 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Klager sendte 10.03.2022 inn tilleggsmerknader til saken. Tiltakshaver sendte 19.03.2022 inn tilleggsmerknader til saken direkte til Statsforvalteren i Rogaland.

I overskriften til klagen av 26.10.2021 skrev adv. Høines «*Krav om oppsettende virkning*». Karmøy kommune forklarte i brev til Statsforvalteren av 16.03.2022 at anmodning om oppsettende virkning ikke framgikk av teksten i klagen, og dermed hadde anmodningen blitt oversett av kommunen. Arbeidet er pr 16.03.2022 ferdigstilt. Det ble følgelig ikke gitt utsatt iverksetting av vedtaket.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klagerne har klagerett, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Det følger av sakens dokumenter at klager først ble underrettet om vedtaket 20.10.2021. Følgelig er klagen rettidig jf. fvl. § 29 første ledd første punktum.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Oppføring av anlegg og utføring av vesentlig terrenginngrep krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a og k, jf. § 20-2. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Det følger av pbl. § 21-6 første ledd:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Dette gjelder likevel ikke når det er reist sak for jordskifteretten om det privatrettslige forholdet. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.»

Den klare hovedregelen er at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold. Unntak gjelder dersom det fremstår som «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har uttalt at utgangspunktet om eiers fulle rådighet bør legges til grunn ved tiltak på egen eiendom. I slike tilfeller bør søknaden tas under behandling med mindre en utenforstående tredjepart «uomtvistelig» kan dokumentere at tiltakshaver åpenbart ikke kan disponere over sin eiendom på denne måten jf. TUDEP-2020-1933-2.

Klager har anført å inneha en veirett på eiendommen, som ble stiftet i utskiftningsretten i 1911. Tiltakshaver har avvist at veiretten enda eksisterer. Det vises herunder til et rettsforlik fra Haugaland



og Sunnhordland jordskifterett fra 2016. Veirettigheten er følgelig omtvistet, hvorav begge parter viser til rettsdokumenter som grunnlag for sine anførsler. Basert på sakens dokumenter fremstår det ikke for Statsforvalteren som «åpenbart» at en veirett eksisterer i dag. Det foreligger følgelig ikke en plikt til å avvise søknaden om tillatelse til tiltak.

Det presiseres at kommunens tillatelse kun gjelder tiltaket forhold til plan- og bygningsloven, og ikke innebærer en avgjørelse av hvorvidt tiltaket er i strid med private rettigheter. Ved strid om privatrettslige forhold, er det de enkelte rettighetshavere som må forfølge sine rettigheter, og det blir eventuelt domstolenes oppgave å avgjøre tvister.

Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og opprettholder kommunens vedtak.

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 31.08.2021.

Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Erik Thomsen (e.f.)
seniorrådgiver

Randi Lind
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

SEVLANDSVIK SLIP & MEK VERKSTED AS

NORTH ARK AS

ADVOKATFIRMAET EUROJURIS HAUGESUND AS

Lars Vedøy

Mannesvegen 42

Postboks 3

Postboks 548

Mannesvegen 125

4275

4291

5501

4275

SÆVELANDSVIK

KOPERVIK

HAUGESUND

SÆVELANDSVIK