



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Saksbehandler
Svein Undheim, 51 56 89 08

Klagevedtak i byggesak – klage på avslag på søknad om ferdigattest - gnr. 147, bnr. 713, Karmøy kommune - tiltakshaver: Hus 28 AS

Tiltakshaver klager på kommunens vedtak om avslag på søknad om ferdigattest og å gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen opphevet vedtaket om midlertidig brukstillatelse og opprettholdt avslaget om ferdigattest. Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 23.4.2019.

Sakens bakgrunn

Tiltakshaver søkte 26.11.2018 om ferdigattest for to nybygg. Kommunen ga ferdigattest for bolighus på gnr.147, bnr 30 men avslo 11.12.2018 søknaden om ferdigattest for huset på gnr. 147, bnr. 713. Avslaget er begrunnet med at det er usikkert om det foreligger nødvendige rettigheter til tilkobling av avløp. Kommunen ga imidlertid på eget initiativ midlertidig brukstillatelse.

Tiltakshaver klaget på vedtaket i brev datert 28.12.2018. Klager gjør blant annet gjeldende at kommunen skal undersøke om tiltakshaver har nødvendig rett til tilkobling til vann og avløp i forbindelse med søknaden om byggetillatelse og ikke kan stille krav om dette ved søknad om ferdigattest. Kommunen har ikke rett til å utstede midlertidig brukstillatelse når tiltakshaver ikke har bedt om det. Klager mener at det foreligger nødvendige rettigheter til vann og avløp og mener kommunen tar standpunkt til fordel for en part i et privatrettslig forhold og legger et utilbørlig press på klager. Kommunen må utstede ferdigattest og kreditere gebyret for midlertidig brukstillatelse.

Karmøyadvokatene har på vegne av klager gitt ytterligere merknader i saken i brev datert 1.3.2019 til kommunen.



Kommunen behandlet klagen 5.3.2019 og fattet følgende vedtak i sak nr. 19/19:

- 1. Kommunens vedtak i delegert sak 361/18 om midlertidig brukstillatelse oppheves.*
- 2. Kommunens vedtak i delegert sak 361/18 om ikke å avgi ferdigattest opprettholdes.*
- 3. Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling*

Fylkesmannen viser for øvrig til sakens dokumenter.

Fylkesmannens vurdering

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

Klagers krav om at midlertidig brukstillatelse skal oppheves er tatt til følge ved kommunens klagebehandling. Fylkesmannen skal behandle klagen på avslag på søknaden om ferdigattest.

Fylkesmannen viser til at før det gis byggetillatelse skal blant annet rett til å føre avløpsledning over fremmed grunn eller rett til å knytte seg til felles avløpsnett være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen finner tilfredsstillende, jf. pbl. § 27-2 første ledd. Det samme gjelder vannledning, jf. pbl. § 27-1. I forbindelse med byggesaken la kommunen til grunn klagers opplysning om at nødvendige rettigheter forelå, men uten å undersøke dette nærmere. Kommunen ba senere klager om redegjørelse for retten til tilknytning. Kommunen fant at nødvendige rettigheter forelå for bnr. 30 men ikke for bnr. 713.

Det står i pbl. § 21-10 første ledd at søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. Kommunen skal etter søknad utstede ferdigattest for søknadspliktige tiltak når vilkårene i pbl. § 21-10 foreligger, jf. byggesaksforskriften § 8-1 første ledd. Det fremgår av pbl. § 21-10 at utstedelse av ferdigattest forutsetter at tiltaket er i samsvar med byggetillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av pbl. Rett til å føre vann- og avløpsledning over annens grunn eller til å knytte seg til felles avløpsnett skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen finner tilfredsstillende, jf. pbl. § 27-1 og § 27-2 første ledd. Det er antatt i praksis at det ikke kan kreves at rettigheten skal være tinglyst. Kommunen avgjør imidlertid om rettigheten er tilstrekkelig sikret i det enkelte tilfelle.

Klager har gitt en redegjørelse datert 28.9.2018 til kommunen med vedlegg som etter klagers mening viser at nødvendige rettigheter foreligger. Nabo har gjort gjeldende at ingen av de to boligene har rett til å koble seg til avløpsanlegget. Fylkesmannen ser det slik at retten til tilkobling fremstår som usikker. Spørsmålet om rett til tilkobling er et privatrettslig forhold som bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til ved behandling av byggesaker, jf. pbl. § 21-6.



Fylkesmannen er imidlertid enig i kommunens vurdering om at retten til vann- og avløp ikke er tilstrekkelig sikret til at vilkåret i pbl. §§ 27-1 og 27-2 er oppfylt. Kravet om ferdigattest må avslås. Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og stadfester kommunens vedtak.

Fylkesmannen har ved avgjørelsen lagt stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre, jf. fvl. § 34 annet ledd.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 11.12.2018 om å avslå kravet om ferdigattest.

Klagen tas ikke til følge.

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

Erik Thomsen
seniorrådgiver

Svein Undheim
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
HUS28 AS
Trond Kjetil Jakobsen
Karmøyadvokatene DA
Ivar Økland
Røysvegen 32 5545 Vormedal
B

