

Vi finner grunn til å kommentere tilsvaret fra Økland datert 11. februar, og reagerer på at vi ikke er gjort kjent med dette før vi spurte den 26. februar. Vi viser til vårt forbehold i klagen om å komme med ytterligere kommentarer.

Partskonstellasjonen

Innledningsvis virker det nå som at det er Hus 28 ved Økland som er tiltakshaver, og at Sørvik Prosjekt fungerer som underentreprenør. Vi finner dette pussig, all den tid Sørvik overfor oss har poengtert at det har vært dyrt å få arkitekten til å lage nye tegninger. Det er Hus 28 som står som tiltakshaver etter nabovarselet, men Sørvik Prosjekt i kommunens vedtak. Det er også Sørvik som står som hjemmelshaver av tomten i grunnboken.

Saken har en privatrettslig side som angår forholdet mellom naboer, men med unntak av avtalen som Hus 28 har trukket frem skal vi i det følgende holde oss til vedtaket.

Privatrettslige forhold mellom hjemmelshaverne

Det er slett ikke slik at vi bruker klagen som brekkstang til å få en parkeringsplass, slik Økland hevder. Økland har dessuten aldri tatt kontakt med oss ut over å sende nabovarselet. Vi understreker at det først var Sørvik som presenterte en avtale hvor vi skulle trekke klagen. Vi har ikke vært i en slik prosess før hvor det forhandles rundt det å trekke en klage. Sørvik var veldig pågående for å få oss til å signere.

Det er flere grunner til at vi valgte å føre på disse punktene i et forslag til avtale. Disse punktene er ikke en del av byggesaken. Grunnen til at vi valgte å føre på disse punktene i en ny avtale er at dette er forhold vi har forsøkt å få i orden med tidligere grunneiere, men som aldri kom i orden. Vi har diskutert dette med Sørvik, men vi har ikke kommet frem til en løsning på alt. De har prøvd å komme oss i møte, og derfor ble også de punktene vi trodde det var enighet om tatt med i avtalen, som vi mente måtte tinglyses for å få rettsvern overfor tredjepart. Parkeringsplassen og veien videre ned til vårt hus berører uansett ikke planen om det nye tiltaket. Sørvik kunne fint avstått dette uten at anlegget ble påvirket på noen måte. Vei og parkering ble også diskutert i fjor sommer, men uten at noen av partene kom med noe muntlig tilbud. Selve arealet det er snakk om er ifølge kommunen 92 m² (parkeringsplassen + veien), ikke 300-400 m² slik Sørvik hevder. Dersom tiltakshaver virkelig var interessert i en avtale ville de kommet med en ny avtale basert på vår avtale, eventuelt ved å be kommunen om mer tid til å komme med et tilsvarende svar til vår klage. På telefon foreslo vi at Sørvik kom med et tilbud på en pris for å få ordnet opp i parkeringsplassen. Heller ikke denne gangen kom dette i stand.

Gyldighetsvurderingen

Uavhengig av dette står klagen vår på eget grunnlag, og retter seg mot saksbehandlingen i kommunen. Etter vårt syn er vedtaket ugyldig og saken må behandles på nytt. Vi ga et betinget samtykke som svar på nabovarselet, men ønsker å presisere dette nærmere. Klagen gjelder primært båtopplagsplassen, men når det gjelder kommunen har vi også påpekt den manglende befaringen og omfanget av anlegget.

Forholdet til saken og eiendommen

Vi ligger såpass nær anlegget at vi burde blitt ansett som parter og fått innsyn i dokumentene tidligere. Det vises her til forvaltningsloven § 2 e. Uansett har vedtaket særlig betydning for vår eiendom, slik at kravet til rettslig klageinteresse uansett er oppfylt, jf. forvaltningsloven § 28.

Særlig om befaringen

En befaring ville ryddet opp i misforståelser underveis og gitt oss og tiltakshaver mulighet til å diskutere saken bedre. Da vi var i kontakt med kommunen i fjor sommer, ble vi forespeilet en befaring. Vi undertegnet derfor nabovarselet i forståelse av at en slik befaring skulle finne sted. Denne befaringen burde kommet på plass enten det var snakk om ressurser eller koronarestriksjoner. Hvis det er koronarestriksjoner det er tale om, er det snakk om friluft. Dersom dette ikke er tilstrekkelig, burde kommunen avventet saksbehandling inntil en forsvarlig befaring kunne funnet sted. I stedet for den påventede befaringen fattet kommunen et vedtak uten å høre med verken oss eller de andre naboene ut over et nabovarsel. De fleste av vurderingene ser ut til å følge tiltakshavers oppfatning og vurdering.

Særlig om fylkesmannens uttalelse

Vi mener også kommunen burde vektlagt Fylkesmannens uttalelse tyngre, eller i det minste vurdert denne bedre. Denne uttalelsen kjente vi ikke til før vedtaket ble fattet, og kunne derfor ikke reagere på denne tidligere. Hadde vi hatt partsrettigheter, ville vi fått innsyn i dette tidligere. Anlegget vil dominere havnen slik det er fremlagt, og vi stiller spørsmål ved om kommunen har vurdert denne siden av saken med hensyn til støy, plass og utsyn. Det er ingen utriggere der i dag, men det vil komme totalt seks sjøhus med sju store utriggere i forlengelsen av en kai med promenade. For vår del vil den sørligste av utriggerne ligge veldig nær der vår båt ligger fortøyd og vil følge mye av nordveggen på huset vårt.

Særlig om kommunens tilgjengelighet

Kommunen fattet vedtaket like før jul, dermed kom klagefristen på andre siden av nyttår. Dette, kombinert med kommunens praksis med skjerming samt hjemmekontor vanskeliggjorde kontakten med kommunen. Vi minner om at kravet til forsvarlig saksbehandling består også i en periode med pandemi, og viser her til både forvaltningsloven § 11 om veiledningsplikt og § 17 om utrednings- og informasjonsplikt.

Samlet sett fremstår kommunens saksbehandling såpass mangelfull at det må foretas en ny vurdering før nytt vedtak kan fattes i saken. De ovenstående feil og mangler kan ha innvirket på vedtakets innhold, og vedtaket er da etter forvaltningsrettslige regler ugyldig. Under fornyet saksbehandling setter vi som forutsetning at det gjennomføres befaring før det fattes nytt vedtak.

Dersom klagen ikke tas til følge antar vi at kommunen vil følge med på at de tre vilkårene for en igangsettingstillatelse blir oppfylt før et slikt vedtak fattes og før tiltakshaver kan iverksette arbeidene.

Med vennlig hilsen

Berit Spångberg