



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
064/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	31.05.2022

Vedtak i klagesak - Oppføring av mur, levegg og bod - gnr. 57 bnr. 487 - Kaigata 1

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 435/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 31.05.2022:

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

HTM- 064/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 435/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 435/22 ble det gitt tillatelse til oppføring av bod, overbygget uteplass, mindre mur og gjerde/levegg. Tillatelsen ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 57/150.

Utsatt iverksetting av vedtaket

Kommunen har i brev datert 31.03. 2022 gitt utsatt iverksetting av vedtaket.

Klagen

«Eiere av 57/150 inngikk et makebytte med Coop 57/311 i 1996. Dokumentet for dette makebyttet er vedlagt som gyldig dokument signert av Karmøy kommune 06.August 1996.

I 2012 får O.Reinlund eier av 57/487 vite av Relé eiendom Haugesund at dette stykket er uten eier (ref Karmøy Kommune) og han får stykket vederlagsfritt ved betaling av tinglysing..?

Her står saken og har stått der siden 2012.

Seint i 2021 ble min sønn Frode Naley enig med O.Reinlund om deling av stykket i like parter dette for å løse konflikten. Denne avtalen holdt ikke lenge da Reinlund brøt den og startet like etterpå prosessen ved å søke om nevnte tiltak og noe som K. Kommune godkjente!!

Karmøy kommune har godkjent en byggesak på annen manns eiendom med ref til makebyttet i 1996. Ønsker forklaring på dette og hvordan det er mulig i 2022 , det kan jo ikke være slik at Kommunen underkjenner sine egne dokumenter??

Det står og i makebyttet at 57/150 har opprettholdt sin del, mens 57/311 ikke har det. Dette gjelder bare tinglysingen noe som det ikke er juridisk krav på. Dokumentet er fullbyrdet og gyldig som maktskifte med ref til signering av parter og Oppmålingsjef.

Delingsområdene ble gjerdet inn med betongsåle og et gjerde montert , en rimelig omfattende jobb som Coop Skudeneshavn og tidligere eier bekostet.

Hele den saken kunne vært unngått om Karmøy kommune hadde hatt orden i arkivert dokumentasjon , noe de ikke hadde på det tidspunkt Reinlund fikk overta dette jordstykket, beklageligvis ..

Vet og at det oppigjennom årene har vært møter med K kommune , Rele eiendom , Coop Haugesund og tidligere eiere av 57/150. Alle involverte har beklaget til 57/150 at dette ble som det ble ..

Konklusjon : Jeg klager på det sterkeste at dette tiltaket er godkjent og ber om at det blir stoppet umiddelbart til det foreligger en deling eller løsning!

K.Kommune er en ansvarlig part her og bør beklage at dette kunne skje at dere gir tillatelse til en part i en såpass betent tvistesak der dere legitimerer eier forholdet til 57/487 uten å sjekke eier forhold grundig ..?

Ber og om at dere komme på befaring og ser saken , Geir L Andersen vil være med på denne

befaringen

som tidligere kjennskap til saken og del eier.

Vedlagt er makebyttet signert fra alle parter fra 1996.

Har og vært i kontakt med jordskifteretten og sivilombudsmannen om saken og vil oversende til de om K

Kommune nå ikke viser ansvar for en løsning.»

Tilsvaret til klagen

I tilsvaret vises det i hovedsak til følgende:

«Vi fikk den 08.03.2022 tillatelse til å sette opp en redskapsbod på vår egen eiendom, og vi kan ikke se at det er noen nye forhold som vår nye nabo kommer med i hans klage, som skulle gi noe grunnlag for en ny runde angående eierskap til parsellen. Eierforholdet ble grundig behandlet i Karmøy kommune og Fylkesmannen i 2014, og vi er uenig i at klager har kommet med nye opplysninger som skulle tilsi at tillatelsen vi fikk i år kan omgjøres.

Uriktige og unøyaktige påstander i Naleys klage fra 28.03.2022

I naboens klage første avsnitt er vi uenige med begge påstandene:

Påstand 1: «Riving av gjerde, og startet bygging»

Det er riktig at det gamle gjerdet er tatt ned. Det gamle gjerdet hadde dårlige fester, og det fungerte ikke som le-vegg på denne vindutsatte delen av vår tomt. Vi ønsker et nytt gjerde rundt vår eiendom, som også beskytter bedre mot vinden. Gjerde er begynt satt opp, men enda ikke på «parsell-delen» av tomten vår.

Vi har fjernet villniset som stod på parsellen, for å få bedre oversikt over grunnforholdene.

Vi har ikke startet noe bygging. Vi har imidlertid hatt et ønske om å få flyttet på strømsolpen som står midt på parsellen. Vi hadde håpet at den kunne flyttes og har kontaktet

Haugaland Kraft for å undersøke mulighetene. Vi fikk svar fra kraftselskapet om at dette kan la seg gjøre, men vi ser i anslaget for dette at kostnadene er uforholdsmessig høye, og at det lett kan oppstå uforutsette forhold som kan øke kostnadene ytterligere.

Vi har derfor uavhengig av klagen, kommet frem til at det vil bli for kostbart å flytte strømsolpen de få meterne det var snakk om. Kostnadene ved en slik flytting vil være

uforholdsmessig høy for å gi plass til en redskapsbod. Vi har derfor besluttet å la strømstolpen stå, og bygge redskapsboden på sørøst siden av strøm-stolpen. Det vil da være flere meter fra grensen til klager, og vår planlagte redskapsbod. Men vi er altså ikke i gang med å bygge redskapsboden. Grusen som er lagt der det var villniss, skulle fungere som fundament for strøm-stolpen. Noe ytterligere arbeid er ikke gjort, da vi avventer svar på klagen fra Karmøy kommune.

Påstand 2: «...en tomtetvist...som pågår fremdeles.»

Vi bestrider at det her er en pågående tvist. Vi viser igjen til saksbehandlingen i 2014 der det tydelig fremgår i Fylkesmannens vedtak: «Vedtaket er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf fvl § 28.»

I en mail til vår advokat den 5. januar 2015, etter å ha fått avslag fra Fylkesmannen, skriver forrige del-eier Geir Lorentz Andersen at han vil ta saken videre til «rette instanser som et privatrettslig oppgjør.» Vi hørte imidlertid aldri noe mer fra tidligere eier om denne saken. Fra vår side anså vi derfor denne saken som avgjort med Fylkesmannen vedtak den 18.12.2014.

Historikk

Vi har likevel noen merknader til klagers forsøk på resyme av historikk i avsnittet hans «Saken er følgende», der det fremkommer flere feilaktige påstander:

Påstand 3: Klager skriver: «...han får stykket vederlagsfritt...»

Parsellen ligger som en trekantet kile med kupert terreng mellom 3 eiendommer, og ble i 2012 av Rele Eiendom verdsatt til 10.000 kr. Etter enighet med Coop i Skudeneshavn som var eier av parsellen, betalte vi 15.000 kr til Rele Eiendom sin klientkonto, som på vegne av Coop Skudeneshavn sto for eierskifte og tinglysning. Vi har altså betalt 15.000 kr for å bli eier av parsellen, i tillegg til tinglysningsgebyrer.

Påstand 4: Videre påstår klager at det ble inngått en muntlig avtale mellom partene sent i 2021. Her har vi en helt annen oppfatning enn klager, og det var definitivt ikke en muntlig avtale vi inngikk. Vi hadde en samtale der han skisserte sine planer for denne delen av tomten sin. Hans ønske om i fremtiden å kanskje få til en utkjørsel fra hans tomt til

parkeringsanlegget på taket til Coop. Dette er uansett et tiltak som sannsynligvis vil medføre en søknadsprosess til kommunen og velvilje fra Coop, og noe vi vil forholde oss til når det foreligger et konkret forslag. Vi har imidlertid forståelse for hans ønske, og vi har aldri gitt inntrykk til vår nabo om at vi vil motsette oss en slik utkjørsel da det virker for oss som det er plass nok på hans tomt til at dette kan la seg gjøre.

Påstand 5: Klagers henvisninger til forhold tilbake til 1996. Igjen anser vi at dette ble grundig gjennomgått i saksbehandlingen i 2014. Hvis klager har noe å klage på i forhold til hva som skjedde mellom forrige eiere, Coop og kommunen den gang, så får han ta opp dette i en sivilrettslig prosess som er rettet et helt annet sted enn mot oss. Vi vil ikke være riktig motpart. Vi har helt siden vi ble eiere av eiendommen opptrådt korrekt og fulgt gjeldende retningslinjer for å få de nødvendige tillatelser.

Konklusjon

I «Tillatelse til tiltak» fra Karmøy kommune 08.03.2022, er det om klageretten tydelig beskrevet hva som skal være innholdet i en klage. Men vi kan ikke se at klager verken har oppgitt en gyldig grunn til å klage, kommet med forslag til endringer eller har kommet med andre opplysninger som kan ha noe å si for Karmøy kommunes vurdering av klagen.

Vår konklusjon er derfor at beslutningen om utsatt iverksettelse fra 31.03.2022, snarest mulig bør oppheves av Karmøy kommune. Alle relevante forhold som gikk i vår favør i 2014, er fortsatt gjeldende.

Til slutt vil vi minne klager på at vi ikke kommer til å ytte strøm-stolpen, og at redskapsboden vi vil sette opp vil komme på sørøst-siden av stolpen. Denne endringen vil ikke være søknadspliktig, og vil uansett være innenfor den tillatelsen vi allerede har fått når det gjelder avstand til nabogrenser.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av bod, overbygget uteplass, mindre mur og gjerde/levegg er søknadspliktig i medhold

av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 125 – Skudeneshavn. Det fremkommer imidlertid av kommunedelplanen for Skudeneshavn (plan nr. 675) at kommunedelplanen skal gå foran reguleringsplanen. I kommunedelplanen er eiendommen vist som boligformål.

I klagen vises i hovedsak til at det ble foretatt et makebytte i 1996, og at klager eier arealet som tiltaket oppføres på.

Kommunen viser til pbl. § 21-6, der det fremkommer følgende:

«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.»

Hovedregelen er således at kommunen ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Vurderingen blir om det fremstår som «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

Kommunen registrerer at det er foretatt en fradeling av to tilleggsareal i 1996, og i delingstillatelsen er det vist til at dette er et ledd i makeskifte. En makebytteavtale er imidlertid privatrettslig. Ved behandling av byggesøknader forholder kommunen seg til matrikkelen, som er nasjonalt eiendomsregister. På det aktuelle arealet der tiltakene er omsøkt, er det tiltakshaver som står som tinglyst hjemmelshaver. Det fremstår derfor ikke som «åpenbart» at tiltakshaver ikke har nødvendige privatrettslige rettigheter. For å få en avgjørelse av den privatrettslige tvisten vedrørende makebytteavtalen, må klager fremme sak enten for jordskifteretten eller de sivile domstoler.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 435/22 skal endres. Det anbefales derfor at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 57, bnr. 487 - Klage på tillatelse til tiltak - Oppføring av mur, levegg og bod

Foto - Målebrevkart

Foto - Målebrev

Foto - Målebrev 2

Foto - Målebrev 3

Foto - Målebrevkart 2

Situasjonsplan

Foto

Foto - Møtebok

Gnr. 57, bnr. 487 - Naboklage - Geir L. Andersen og Tor Jan Naley

Gnr. 57, bnr. 487 - Tilsvar på klage om utsatt iverksettelse

Beslutning om utsatt iverksettelse, rett til uttale - Oppføring av mur, levegg og bod - gnr. 57, bnr. 487 - Kaigata 1

Tillatelse til tiltak - Oppføring av mur, levegg og bod - gnr. 57 bnr. 487 - Kaigata 1

Situasjonsplan

Tegning - Bod, levegg

Foto - Fasade, nord-øst

Gnr. 57, bnr. 487 - Merknad - Byggesøknad - Kaigata 1

Brev fra kommunen ang tomtetvist

57.487