



Fylkesmannen i Hordaland

Saksbehandler, innvalgstelefon
Marianne Sandvik, 55 57 21 04

Vår dato
14.04.2016
Deres dato
19.02.2016

Vår referanse
2016/2354 423.1
Deres referanse
15/858

Askøy kommune
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Byggesak - Askøy kommune - Gnr 28 Bnr 131 - Rivning av eksisterende fritidsbolig og oppføring av bolig med garasje og utomhusareal

Vi viser til ovennevnte klagesak, mottatt av Fylkesmannen den 19.02.2016.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester Askøy kommune sitt vedtak datert 20.01.2016, sak 65/16.

Saksgang

Bygningsmyndighetene gav i vedtak datert 20.01.2016 avslag på søknad om rivning av fritidsbolig og oppføring av bolig med garasje. Vedtaket ble påklaget av Eva Bergstø og Morten Breistein i brev datert 01.02.2016.

Askøy kommune behandlet klagen den 19.02.2016, men tok den ikke til følge. Saken ble deretter sendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Når det gjelder sakens bakgrunn for øvrig, viser vi til sakens dokumenter som vi forutsetter at partene er kjent med. Fylkesmannen finner saken tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven (fvl) § 17 første ledd.

Fylkesmannens vurdering

Forvaltningsloven gjelder for saksbehandling hos Fylkesmannen, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saken, herunder også nye omstendigheter, jf. fvl § 34 andre ledd.

Det følger av pbl §§ 27-1 og 27-2 at rettighet til vann og avløp over annen manns grunn skal være *«sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende»*.

Bestemmelsen innebærer et unntak fra utgangspunktet i pbl § 21-6 om at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold.¹ Eksistensen og omfanget av privatrettslig rett til plassering av vann og avløp vil her kunne være avgjørende for om det kan gis tillatelse.²

¹ Ot.prp. nr. 45 (2007-08), s. 186

² Ot.prp. nr. 45 (2007-08), s. 80

Formålet bak reglene om at eiendom skal sikres betryggende ordning for vann og avløp er hensynet til å oppnå helsemessig betryggende forhold.³ Forarbeidene har lagt til grunn at rettigheten skal være sikret på tilsvarende måte som for vei etter pbl § 27-4.⁴ Dokumentasjonskravet er dermed det samme for vann og avløp, som for vei.⁵

Rett til plassering av vei og avløp er «sikret» når den er privatrettslig urokkelig.⁶ For å være privatrettslig urokkelig må den tilligge tomten som en reell servitutt, slik at den tilkommer den som til enhver tid eier den tomten som skal bebygges.⁷

Alternativt kan retten stiftes ved ekspropriasjon. Privatrettslig er retten «sikret» når ekspropriasjonen er gjennomført.⁸

Muntlig avtale og avtale om brønnrett

Fylkesmannen er enig med klager i at en muntlig avtale er like bindende som en skriftlig. Høyesterett har også lagt til grunn at «*skriftlig og tinglyst avtale er (ikke) et krav etter loven.*»⁹

Spørsmålet om det foreligger en muntlig avtale som tilsier at det kan plasseres vann- og avløpsledninger som omsøkt synes imidlertid så uoversiktlig og komplisert at det er et spørsmål som bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til. Det samme gjelder for spørsmålet om brønnrett, jf. skylddeling datert 06.04.1968, innebærer at eiendommen er sikret plassering av vannledning som omsøkt. Sivilombudsmannen har lagt til grunn at slike spørsmål må avgjøres av domstolene, ikke av bygningsmyndighetene.¹⁰

På bakgrunn av dette vurderer ikke Fylkesmannen forholdene nærmere. Spørsmålene må eventuelt avgjøres av domstolene.

Skriftlig avtale

En avtale om overdragelse av eiendomsrett eller rett til vei, vann og avløp over annen manns grunn må imidlertid være skriftlig for å oppnå rettsvern gjennom tinglysning.¹¹

Rett til vann og avløp over gnr. 28 bnr. 10 er ikke tinglyst. Det foreligger heller ikke en skriftlig avtale om rett til vann og avløp. Den omsøkte eiendommen har dermed ikke en avtale som sikrer vann og avløp over gnr. 28 bnr. 10.

Ekspropriasjon

Spørsmål om ekspropriasjon ble behandlet av Nordhordland Tingrett ved dom datert 10.04.2008.

Tingretten trakk følgende slutning:

³ Samme forarbeider som over, pkt. 15.1

⁴ Ot.prp. nr. 45 (2007-08), pkt. 27.11

⁵ Sivilombudsmannen i sak 2014/3195

⁶ Bygningslovkomiteen 1960 s. 149

⁷ O.J Pedersen m.fl, *Plan- og bygningsrett Del 2*, 2. utgave, 2011, på s. 462

⁸ Samme referanse som over, s. 462

⁹ I Rt. 1997 s. 1284

¹⁰ Sivilombudsmannen i sak 2012/3370

¹¹ Falkanger, Thor: *Tingsrett*, 5. utgave, år 2000, på side 181

«Gnr. 28 bnr. 131 i Askøy gis veirett for bil i bredde 3 meter med tillegg av nødvendig skulder/skjæring over gnr. 28 bnr. 10 i Askøy frem til gnr. 28 bnr. 179 i Askøy (...).»

Dette innebærer at den omsøkte eiendommen har fått eksproprietert en veirett for bil over eiendommen gnr. 28 bnr. 10. Fylkesmannen forutsetter at ekspropriasjonen er gjennomført.

At man har fått en veirett for bil over annen manns grunn innebærer ikke at man har fått rett til plassering av vann og avløp over annen manns grunn. Vi viser igjen til sak 2014/3195 fra Sivilombudsmannen hvor det ble lagt til grunn at dokumentasjonskravet i plan- og bygningsloven §§ 27-1, 27-2 og 27-4 om «sikret» rett til vann, avløp og atkomst over annens grunn er det samme etter de tre bestemmelsene. Ombudsmannen konkluderte med at kravet ikke var oppfylt for vann og avløp da fylkesmannen stadfestet delingstillatelsen.

Klager viser til juridisk teori som skriver følgende: *«Når det eksproprieres til vei, er det normalt unødvendig å ekspropriere rett til å legge ledninger. Ledningene kan da uten videre legges i den ervervede veigrunn. (...).»¹²*

I dette tilfellet er det ikke eksproprietert veigrunn, men veirett. En veirett gir ikke gnr. 28 bnr. 131 råderett over grunnen. Det kan da ikke uten videre legges til grunn at rett til plassering av vann og avløp over gnr. 28 bnr. 10 er stiftet ved ekspropriasjon.

Det ovennevnte innebærer at gnr. 28 bnr. 131 ikke er «sikret» rett til plassering av vann og avløp over gnr. 28 bnr. 10, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.

Fylkesmannen viser til at rettigheten skal være sikret uavhengig av om det er kommet inn nabomerknad eller ei. Klagers anførsel om at merknad fra nabo ikke skal hensynstas, er derfor ikke relevant.

Etter gjennomgang av saken finner Fylkesmannen ikke grunnlag for å endre Askøy kommune sitt vedtak datert 20.01.2016, sak 65/16.

Vi gjør oppmerksom at vi ikke med bindende virkning har tatt stilling til de privatrettslige forholdene i saken.

Klagen er ikke tatt til følge.

Fylkesmannen sitt vedtak på side en er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Karen Elin Bakke e.f
seniorrådgiver

Marianne Sandvik
rådgiver

¹² O.J Pedersen m.fl, *Plan- og bygningsrett Del 1*, 2. utgave, 2000, på s. 477

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:

3D-Prosjekt AS	Ådlandsvik	5314	KJERRGARDEN
Anita Nese	Herdla	5315	HERDLA
Morten Breistein	Dag Hammarskjølds Vei 125	5144	FYLLINGSDALEN
Eva Bergstø	Midtunhaugen 152	5224	NESTTUN
Nina Nilsen	Fauskanger Store	5314	KJERRGARDEN