

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Klagenemnda	17.03.2015

Klage på vedtak om tillatelse til fasadeendring, innsetting av inngangsdør, og tetting av brann- og lydskille mot nabo - Myrvollveien 6 B, 8009 Bodø

Forslag til vedtak

Klagenemnda kan ikke se at klagen inneholder momenter som skulle tilsi et annet utfall av saken. Klagenemnda opprettholder vedtak om tillatelse datert 20.11.2014.

Klagenemnda har vurdert anmodning om utsatt iverksetting av vedtak, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 42 første ledd første punktum, men kan ikke se at det foreligger grunnlag for en slik beslutning. Anmodningen tas derfor ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nordland for endelig klagebehandling.

Sammendrag

Det er innkommet klage fra advokat Ole Morten Husmo som representerer Stein Larsen, Vegar Larsen og Fie Nikolaisen, på vedtak om tillatelse til fasadeendring, innsetting av inngangsdør, og tetting av brann- og lydskille mot nabo.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.2014 og 11.09.2014. Området er regulert til boligbebyggelse.

Saksopplysninger

Byggeplass: Myrvollveien 6B, 8009 BODØ
Tiltakshaver: Arnstein Bård Brekke
Søker: Naustvoll arkitekter AS
Tiltakstype: Andre småhus med 3 boliger el.fl.

Eiendom: 31/1312
Bygningsnr: 19544524
Tiltaksart: Endring av bygg
- fasade

Klager: Advokat Ole Morten Husmo for Stein Larsen, hjemmelshaver av naboeiendommen gnr/bnr 31/283, Vegar Larsen, hjemmelshaver av seksjon 2 på gnr/bnr 31/1312 og Fie Nikolaisen, hjemmelshaver av seksjon 3 på gnr/bnr 31/1312.

I forbindelse med den forberedende klagebehandling er det innhentet ytterligere dokumentasjon i saken hva gjelder plantegning for 1. etasje som viser den omsøkte dør, samt tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Søknad om tillatelse til tiltak datert 30.06.2014 med senere kompletteringer gjelder fasadeendring, innsetting av inngangsdør i fasaden mot Myrvollveien, og lukking av eventuelle åpninger fra den omsøkte seksjonen og inn til nabobygget.

Den omsøkte eiendom gnr/bnr 31/1312 består av tre seksjoner, herav en næringsseksjon og to boligseksjoner. De omsøkte tiltak gjelder seksjon 1 som i følge tinglyst begjæring av 13.09.1996 er en næringsseksjon.

Plantegningene som er vedlagt søknaden er i følge ansvarlig søker fra seksjoneringsbegjæringen. Disse plantegningene er sammenfallende for de plantegningene som er godkjent etter plan- og bygningsloven.

Det er innvilget dispensasjon fra pbl. § 29-4 for avstand til nabogrense. Dette med bakgrunn i tiltak i grense mot nabo på gnr/bnr 31/283. Dispensasjon er innvilget for å ivareta sikkerhetsnivå i TEK10. Den omsøkte innsetting av inngangsdør mot Myrvollveien er å anse som en mindre fasadeendring som er i grenseland for hva som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

I forbindelse med søknaden har det den 23.06.2014 innkommet merknad fra Stein Larsen, nabo på gnr/bnr 31/283. Det vises i denne merknaden til at denne også gjelder for Vegar Larsen, hjemmelshaver av seksjon 2 på omsøkte eiendom. Da det har blitt foretatt ytterligere to nabovarslinger, har nabo på gnr/bnr 31/283 og eier av seksjon 2 på omsøkte eiendom levert merknader tid disse via advokat. De nevnte som har levert merknad i saken, er også klager i saken.

Klagen er datert den 25.11.2014, og mottatt den 26.11.2014. Den er dermed fremsatt i rett tid, jfr. forvaltningsloven(fvl.) § 29, første ledd, og tas dermed opp til behandling.

Forholdet til plan/lovverk

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.2014 og 11.09.2014. Området er regulert til boligbebyggelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det særlig legges vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

Plan- og bygningsloven § 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.

Plan- og bygningsloven § 21-6. Privatrettslige forhold

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det framstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, kan søknaden avvises. Eventuell tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for tiltakshaver for supplering av søknaden.

Forvaltningsloven § 42 (utsatt iverksetting av vedtak)

Underinstansen, klageinstans eller annet overordnet organ kan beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Når en part eller en annen med rettslig klageinteresse akter å gå til søksmål eller har reist søksmål for å få vedtaket prøvd ved domstol, kan organ som nevnt utsette iverksettingen til det foreligger endelig dom. Det samme gjelder når en part eller en annen med rettslig klageinteresse akter å bringe eller har brakt en sak inn for Stortingets ombudsmann for forvaltningen. Anmodninger om utsetting skal avgjøres snarest mulig. For øvrig gjelder det som er bestemt i annen lovgivning om utsettende virkning av klage, søksmål m.m.

Det kan settes vilkår for utsettingen. Avslag på anmodning om utsetting skal være grunnlagt. Begrunnelse skal gis samtidig med avslaget.

Protester/bemerkninger til søknaden

Nabo på gnr/bnr 31/283 leverte merknad til søknaden den 23.06.2014. Det fremkommer i merknaden at denne også er fra hjemmelshaver av seksjon 2 på omsøkte eiendom. Merknaden gjelder protest mot montering av dør inn til seksjonen. Begrunnelsen er oppgitt til uavklarte juridiske forhold til seksjonen.

Nabo på gnr/bnr 31/283 og eier av seksjon 2 på omsøkte eiendom har den 16.10.2014 via advokat levert ny merknad på nabovarsling vedrørende at tiltaket også innebærer at eventuelle åpninger fra seksjonen og inn til nabobygget lukkes. Denne merknad er begrunnet med forhold som er tatt inn i avtale og bestemmelser i vedtektene, som at Stein Larsen som motytelse for at han disponerer tre kontorer samt toalett i seksjon 1, har samtykket til at seksjon 1 er tilknyttet strøm, vann og avløp gjennom hans eiendom på gnr/bnr 31/283. Det vises også til at det ikke kan gjøres slike endringer på sameiets eiendom uten tilslutning fra de øvrige sameiere, jfr. eierseksjonsloven og vedtektene for sameiet. Det vises videre til at det bes om at søknaden ikke fremmes, og at det anbefales at oppdragsgivers planer i første omgang sendes til sameiets styre for behandling.

Via samme advokat har nabo på gnr/bnr 31/283 og eier av seksjon 2 på omsøkte eiendom levert ny merknad etter siste nabovarsling vedrørende dispensasjon fra pbl. § 29-4 for etablering av vegg i nabogrense mellom seksjon 1 på gnr/bnr 31/1312 og eiendommen gnr/bnr 31/283. Tidligere forhold er her gjentatt men det tilføyes at det er sameiet som er eier av gnr/bnr 31/1312 og at det er sameiet som må være søker ved den omsøkte endring. Videre vises det til at en seksjonseier ikke alene kan gjennomføre denne type bygningsmessige endring uten tilslutning fra de øvrige sameierne i eiendommen.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester

Søker/tiltakshaver har kommentert at det ikke kjennes til noen uavklarte juridiske forhold som kan ha betydning for saken. Det vises videre til at klager selv ulovlig har satt inn en dør på samme sted som det nå søkes om, og at denne ble fjernet etter at eiendommen var solgt, mot den nye eierens vilje. Og at dette nå gjør at det ikke finnes egen inngang til seksjonen. Videre anføres at protesten vurderes som et forsøk på å trenere rettmessig eiers overtakelse og bruk av eiendommen, og bør derfor ikke få betydning for saken. Ansvarlig søker viser videre til at det antas at sameiekontrakter er privatrettslige forhold og ikke kommunens anliggende. Videre vises det til at sameiet for øvrig ikke er registrert i Brønnøysundregisteret, og det vises videre til at etter søkers oppfatning skal alle sameiere til en hver tid samtykke i sameiekontrakten for at den skal være gyldig.

Søknad om dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra pbl. § 29-4 andre ledd vedrørende tiltak nærmere nabogrense enn 4 meter. Begrunnelsen for søknad om dispensasjon er at det søkes om å føre opp en vegg mot naboeiendommen gnr/bnr 31/283 for å stenge forbindelsen mellom seksjonen og naboens eiendom. Videre vises til at dette må gjøres for at eier av seksjon 1 på omsøkte eiendom kan ta sin eiendom i bruk.

Hva klagen gjelder

Vedtak om tillatelse av 20.11.2014 om fasadeendring, innsetting av inngangsdør og tetting av brann- og lydskille mot nabo er påklaget. Det er i klagen vist til at det er åpenbart at Brekke ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter. Det er videre vist til at kommunen da kan avvise søknaden, jfr. pbl. § 21-6, og at dette burde vært gjort i denne saken. Det anføres videre at kommunen åpenbart er eksponert for erstatningskrav fra de øvrige sameierne dersom tiltakene medfører kostnader og/eller ulemper for dem. Videre vises det til at det åpner for uoverstigelige konsekvenser hvis kommunen åpner for at enhver sameier i eierseksjonssameier kan få tillatelse til å iverksette bygningsmessige tiltak på sameiets eiendom.

Det er også anført at det reageres på kommunens saksbehandling. Dette med bakgrunn i at man åpenbart har mottatt kommentarer til naboprotестene fra ansvarlig søker/tiltakshaver uten at advokat Husmos klienter er blitt gjort kjent med disse og gitt anledning til å kommentere dem før vedtak ble fattet. Det anføres videre at det synes som om kommunen har vektlagt disse i sitt vedtak, selv om innsigelsene røper svært mangelfull kunnskap hos ansvarlig søker. Det vises videre til at når det fremkommer at en ikke kan se at det foreligger uavklarte juridiske spørsmål, må det være uttalt mot bedre vitende. Det vises videre til at som redegjort for ovenfor, innebærer tiltaket overtredelse av helt sentrale bestemmelser i eierseksjonsloven og tiltaket er åpenbart ulovlig å gjennomføre uten sameiemøtets samtykke.

Det er videre anført at det hevdes at protesten oppfattes som et forsøk på å trenere eiers overtakelse og bruk av eiendommen. Det anføres at dette er positivt feil, og at de øvrige sameierne og naboen gjentatte ganger har invitert til dialog. Det vises til at det er Brekke som ikke ønsker dialog, og at han ønsker å ta seg til rette på sameiets eiendom, uten å følge lovens saksbehandlingsregler.

Det er videre anført at det bes om at klagen gis oppsettende virkning, slik at ansvarlig søker/tiltakshaver pålegges å ikke påbegynne arbeider på eiendommen før klagen er endelig avgjort.

Tilsvar fra Advokat Øyvind J. Eidnes

Kommunen har i brev av 17.12.2014 mottatt tilsvar fra advokat Øyvind J. Eidnes, som representerer Arnstein Brekke, på den mottatte klage. Da tilsvaret forutsettes kjent for begge parter, og i stor grad er av privatrettslig art, kommenteres ikke dette nærmere med vedlegges i sin helhet.

Bygningssjefens vurdering

I henhold til pbl. § 21-6 første ledd første setning er hovedregelen at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. I henhold til ot.prp. nr.45 (2007-2008) s.322 presiserer bestemmelsens første punktum utgangspunktet og hovedregelen om at plan- og bygningsmyndighetene ikke har noen generell plikt til å undersøke underliggende privatrettslige forhold før tillatelse til tiltak gis. Bygningsmyndighetens hovedoppgave ved avgjørelsen av søknader om tiltak vil være å påse at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bestemmelsens andre punktum gir bygningsmyndighetene hjemmel til å avvise en søknad dersom det framstår som «klart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Om dette vilkåret er oppfylt må bero på en helhetsvurdering.

Kommunens hovedregel ved behandling av søknader der det skal foretas tiltak i et eierseksjonssameie, er at de nødvendige samtykker foreligger på søknadstidspunktet. I denne saken foreligger ikke samtykke fra eierseksjonssameiet, og dette har heller ikke vært etterspurt i saksbehandlingen. Det er i denne saken ikke omtvistet at tiltakshaver er hjemmelshaver til den omsøkte seksjon 1. Dette fremkommer av WEBMatrikkel. De omsøkte tiltak er mindre tiltak som kun berører seksjon 1 i dette eierseksjonssameiet. Ut i fra det ovennevnte har kommunen behandlet saken etter plan- og bygningsloven. Behandlingen av saken etter plan- og bygningsloven innebærer ikke noen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Det er videre anført at det reageres på kommunens saksbehandling. Dette med bakgrunn i at man åpenbart har mottatt kommentarer til naboprotestene fra ansvarlig søker/tiltakshaver uten at advokatens klienter er gjort kjent med disse og gitt anledning til å kommentere disse før vedtak ble fattet. Det bemerkes her at det ikke er noe krav etter forskrift om byggesak eller praksis i kommunen at naboer skal underrettes om ansvarlig søkers kommentarer. De som har levert merknader i saken har fått kopi av vedtaket med klageadgang.

Det er innvilget dispensasjon fra pbl. § 29-4 for avstand til nabogrense. Dette med bakgrunn i tiltak i grense mot nabo på gnr/bnr 31/283. Dispensasjon er innvilget for å ivareta sikkerhetsnivå i TEK10. Den omsøkte innsetting av inngangsdør mot Myrvollveien er å anse som en mindre fasadeendring som er i grenseland for hva som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Konklusjon og anbefaling

Bygningssjefen anbefaler at vedtak om tillatelse av 20.11.2014 opprettholdes, og at anmodning om utsatt iverksetting ikke tas til følge.

Knut A. Hernes
kommunaldirektør

Tor Åseng
bygningssjef

Saksbehandler: Marit Johnsen/Kjell Selsøvd

Trykte vedlegg:

- 1 Situasjonkart
- 2 Tegninger
- 3 Foto
- 4 Merknad til nabovarsel
- 5 Merknader til nabovarsel 2
- 6 Vedlegg til merknad nabovarsel 2
- 7 Merknad til nabovarsel 3
- 8 Kommentarer til merknader fra ansvarlig søker/tiltakshaver
- 9 Tillatelsen
- 10 Klagen
- 11 Vedlegg 1 til klagen
- 12 Vedlegg 2 til klagen
- 13 Tilsvar til klagen
- 14 Vedlegg til tilsvar til klagen
- 15 Kopi av tinglyst seksjoneringsbegjæring
- 16 Oversendelsesbrev ny plantegning
- 17 Ny plantegning 1. etasje