



Arkivsaknr: 2024/8612-24
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på dispensasjon frå arealføremålet LNF og løyve til arealoverføring av 105m² frå gbnr 338/3 til 338/63 - gbnr 338/63
Refskar

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagene, ifrå tidlegare grunneigar og nabo med vegrett, på dispensasjon frå arealføremålet LNF og løyve til arealoverføring av 105m² frå gbnr 338/3 til 338/63, datert 26.02.2025 og mottatt 27.02.2025, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for arealoverføring av om lag 105 m² frå gbnr. 338/3 til 338/63.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 105 m² frå gbnr. 338/3 til 338/63 på
følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Kommunens vedtak har ingen innverknad på eventuelle private rettigheter.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33.

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 987/2024

Påklaga vedtak Dispensasjon frå arealføremålet LNF og løyve til arealoverføring av 105m² frå gbnr 338/3 til 338/63, datert 26.02.2025 og mottatt 27.02.2025

Tiltak: Arealoverføring av 105m².
Avgivareigedom – gbnr 338/3
Mottakareigedom – gbnr 338/63
Naboeigedom – gbnr 338/62

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak –

Eigedom: Gbnr. 338/63 samt 338/62

Adresse: Ådlandsvegen

Tiltakshavar: ODDNY GRUNNREIS – gbnr 338/63 (mottakareigedom)

Klagar: Rune Lekven Skår – gbnr 338/62 (naboeigedom med vegrett)

Tinglyst eigar på søknadstidspunktet – gbnr 338/3 (avgivareigedom):

Marit Rifsgård Eriksen (1/2 andel) og Yngve Nilsen (1/2 andel).

Eigar: 22.01.2020-11.11.2024.

Tinglyst eigar på vedtakstidspunktet og i klageomgangen – gbnr 338/3 (avgivareigedom):

Maren Bertelsen Ulvedal (1/2 andel) og Tord Bertelsen Ulvedal (1/2 andel).

Eigar: sidan 11.11.2024

Vurderingstema for APM

APM må vurderer dispensasjon frå arealføremålet LNF og løyve til arealoverføring av 105m² frå gbnr 338/3 til 338/63.

Det er klaga på dei privatrettslege tilhøve knytt til eigarskap og bruksrett til arealet som inkluderer vegrett. Det er usemje mellom tiltakshavar, nabo, tidlegare og nye eigarar om kven som eig og kven som har tinglyst rett på bruk av arealet.

Spørsmålet er om kommunen i etterkant av innsendt søknad til kommunen skal ta stilling til endra privat eigarskap til areal og private rettar. Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) § 21-6 at kommunen ikkje skal ta stilling til privatrettslege forhold. Dette betyr at kommunen skal handsama og fatte vedtak i saker etter plan- og bygningslova utan å avklare og avgjere privatrettslege spørsmål. Dersom det er tvist om privat eigarskap til areal og private rettar, så må dei enkelte eigarar og rettighetshavar få avklart dette ved domstolane.

I sjølve vedtaksteksten er det presisert: «Kommunens vedtak har ingen innverknad på eventuelle private rettigheter». I utgreiinga av vedtaket, så følgjer det: «Kommunen legg til grunn at det ikkje er openbart at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettigheita jf. pbl. § 21-6.»

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Del ligg føre to klager i saka. Den eine klagaren er nabo som har vegrett over arealet som er overført (Rune Lekven Skår). Den andre klagaren er tidlegare eigar (Marit Rifsgård). Klagene er identiske i innhold. Begge klagene er mottatt 26.02.2025. Løyve vart ekspedert 03.02.2025, men ifølge loggen i datasystemet vart ikkje vedtaket ekspedert til Rune Lekven Skår før den 05.02.2025. Det innebærer at klagen kom inn nøyaktig 3 uker etter at klageren fikk kopi av vedtaket. Klagen frå Rune Lekven Skår er derfor rettidig. Klagar har klagerett.

Marit Rifsgård fikk aldri kopi av vedtaket da ho ikkje er nabo eller gjenbuar og heller ikkje hadde merknader til søknaden. Spørsmålet er om hun har klagerett i saka. Klagar har interesse i klagesaka som tidlegare grunneigar av avgivar arealet. Ho har signert kjøpekontrakt for omsøkt areal og erklæring om arealoverføring. Utfallet av klagesaka kan påverke hennar rettar og plikter, jf. forvaltningslova § 2 første ledd bokstev b). Kommunen har under tvil ansett at klagar har rettsleg klageinteresse. Klagar har klagerett.

Då klagene er likelydande, vert dei handsama under eitt.

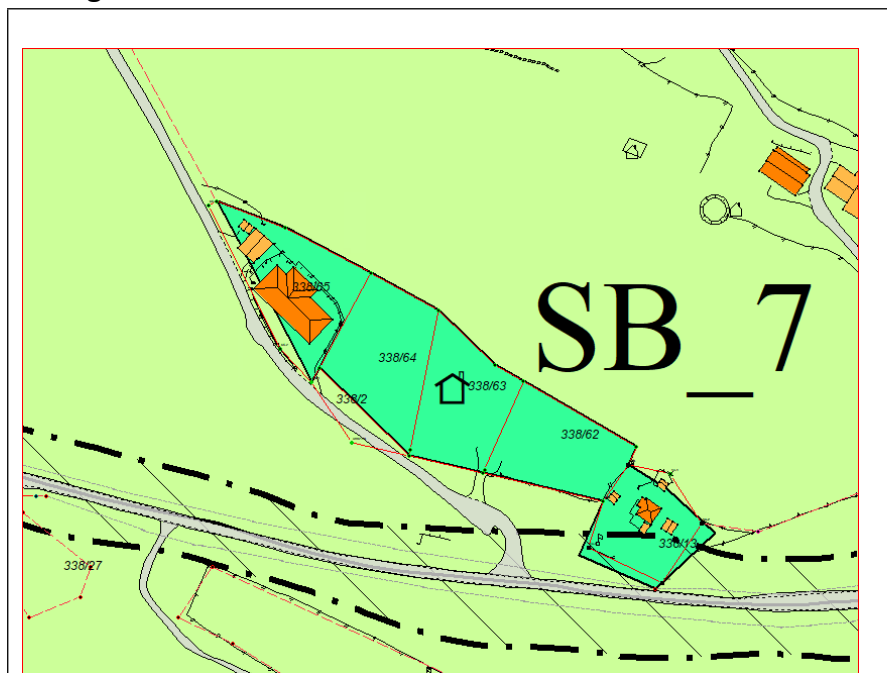
Tilsvar frå tiltakshavar (Oddny Grunnreis) er datert 08.03.2025 og mottatt 09.03.2025.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare. Det er ein aktiv klagesak, som vart handsama av APM i møte den 26.03.2025 - gbnr 338/3. Det er dei same tidlegare og nye heimelshavarar - gbnr 338/3 og Rune Lekven Skår er tiltakshavar, sjå sak 2024/10419.

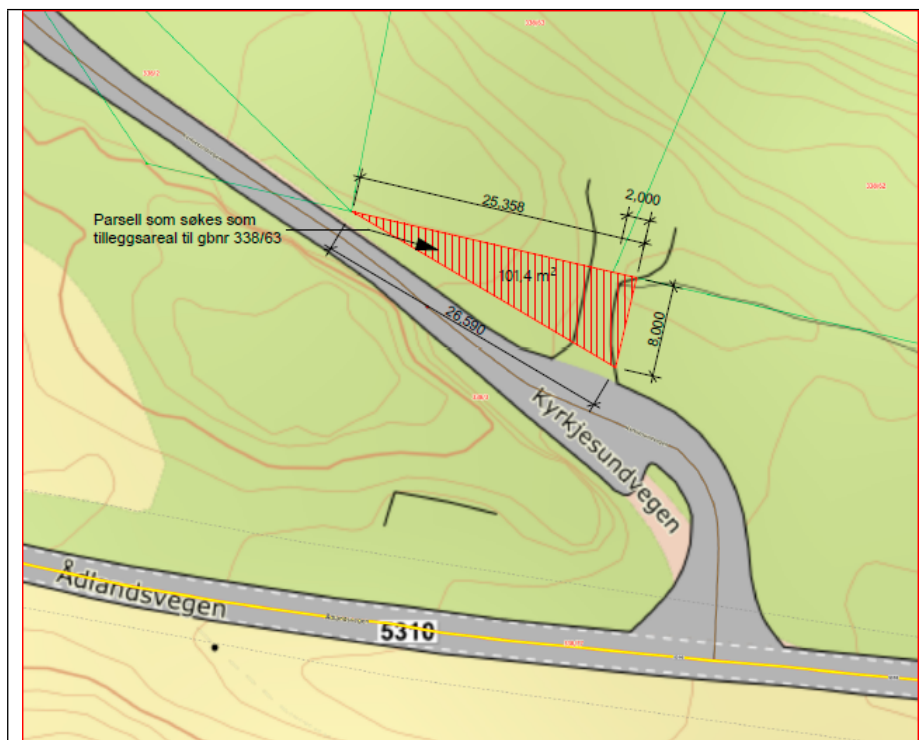
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF. Mottakareigedommen er definert som Spreidde bustader.

Kart og foto



Situasjonskart, datert 14.11.2024



Ortofoto - Gisline



Uttale frå andre mynde

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Kopi av vedtaket er sendt til klagevurdering. Det er ikkje mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland.

Dispensasjon

Tiltaket krev og det er søkt om dispensasjon frå LNF for arealoverføring mellom to arealføremål og forskjellig bruk.

Klagegrunnar

Klage er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Klagarane påpeker at søknaden om arealoverføring på 105m² ikkje er i samsvar med det som var intensjonen om overføring av 16*2,5m frå gbnr 338/3 (Marit Rifsgård) til gbnr 338/63 (Oddny Grunnreis).
- Klagar meiner at søknaden ikkje er komplett då det manglar søknadsskjema og kun ein av to grunneigarar har signert.
- Klagar etterspør kvifor tiltakshavar har fått bistand frå Grippsgård Bygg med nabovarslinga og etterspør om det er profesjonell part som er søker.
- Klagar meiner dei ikkje kan godta arealoverføringa når arealet vert nytta til tinglyst vegrett for gbnr 338/62. Vidare påpeker klagarane at det ikkje er satt vilkår i vedtaket om at vegretten gbnr 338/62 har over gbnr 338/3 skal tinglysast på 338/63.
- Klagar viser til at nye heimelshavarar har påklaga vedtaket av 03.02.2025.
- Klagarane viser til pågåande forsikringssak.

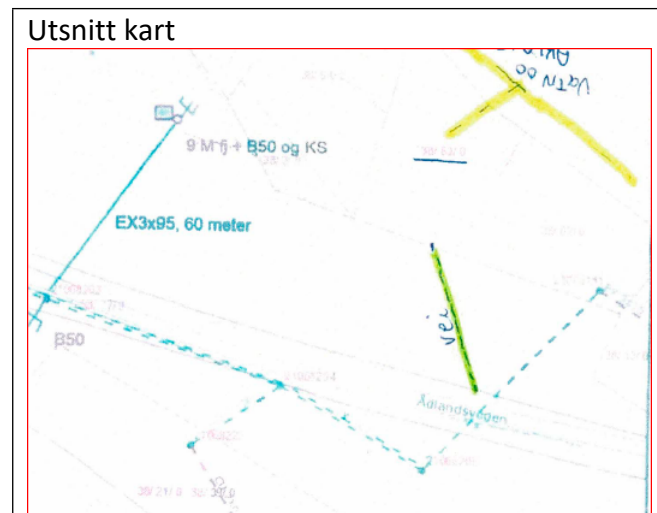
Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Saksopplysningar

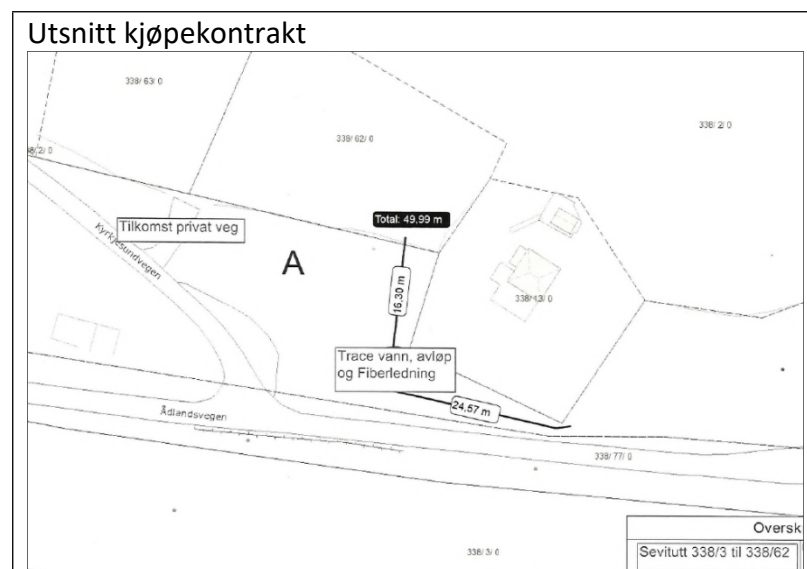
Eigarhistorikk – gbnr 338/3							
Matrikkeldata (+ Tillegg)							
 Grunneiendom - 4631 - 338/3/0/0  Bygg (10-1)  Bruksenheter (2-6)  Adresser (2)  2109 Adlandsvegen 903  2109 Adlandsvegen 906  Foretninger (59)  Tinglyste eiere (2)  ULVEDAL MAREN BERTELSEN - H - 1/2  ULVEDAL TORD BERTELSEN - H - 1/2  Ikke tinglyste eiere  Eierhistorikk (16) (Tillegg)  Kommentarer (6)  Teiger (15)	ID	Navn	Rolle	Andel	Dato fra	Dato til	Andelsnr
	F-150827	RIFSGÅRD JOHN EMIL	Hjemmelshaver (H)	1/1	29.04.1952	10.11.1997	1
	F-131154	RIFSGÅRD SVEIN EGIL	Hjemmelshaver (H)	1/2	10.11.1997	25.04.2016	2
	F-291054	RIFSGÅRD BJØRG INGER	Hjemmelshaver (H)	1/2	10.11.1997	25.04.2016	3
	F-291054	RIFSGÅRD BJØRG INGER	Hjemmelshaver (H)	1/1	25.04.2016	22.01.2020	4
	F-220685	ERIKSEN MARIT RIFSGÅRD	Hjemmelshaver (H)	1/2	22.01.2020	11.11.2024	5
	F-220685	ERIKSEN MARIT RIFSGÅRD	Hjemmelshaver (H)	1/2	22.01.2020	11.11.2024	5
	F-220685	ERIKSEN MARIT RIFSGÅRD	Hjemmelshaver (H)	1/2	22.01.2020	11.11.2024	5
	F-220685	ERIKSEN MARIT RIFSGÅRD	Hjemmelshaver (H)	1/2	22.01.2020	11.11.2024	5
	F-220685	ERIKSEN MARIT RIFSGÅRD	Hjemmelshaver (H)	1/2	22.01.2020	11.11.2024	5
	F-240177	NILSEN YNGVE	Hjemmelshaver (H)	1/2	22.01.2020	11.11.2024	6
	F-240177	NILSEN YNGVE	Hjemmelshaver (H)	1/2	22.01.2020	11.11.2024	6
	F-240177	NILSEN YNGVE	Hjemmelshaver (H)	1/2	22.01.2020	11.11.2024	6
	F-240177	NILSEN YNGVE	Hjemmelshaver (H)	1/2	22.01.2020	11.11.2024	6
	F-240177	NILSEN YNGVE	Hjemmelshaver (H)	1/2	22.01.2020	11.11.2024	6
	F-240177	NILSEN YNGVE	Hjemmelshaver (H)	1/2	22.01.2020	11.11.2024	6
	F-240177	NILSEN YNGVE	Hjemmelshaver (H)	1/2	22.01.2020	11.11.2024	6

Dokument i saka

1. Tinglyst vegrett, datert 15.11.2021 frå Marit Rifsgård og Yngve Nilsen - gbnr 338/3 til gbnr 338/63:



2. Tinglyst vegrett mfl. rettar, datert 01.06.2023 frå Marit Rifsgård og Yngve Nilsen – gbnr 338/3 til gbnr 338/62:



3. Kjøpekontrakt, datert 14.05.2024 frå Marit Rifsgård til Oddny Grunnreis

FAST EIENDOM I ALVER KOMMUNE			
mellom			
Selger:	Marit Rifsgård	-	gnr 338 bnr 3
Kjøper:	Oddny Grunnreis	-	gnr 338 bnr 63
Marit Rifsgård (gnr 338 bnr 3) selger parsellen mellom Kyrkesundvegen og kjøpers tomt (gnr 338 bnr 63), slik skissert på vedlagte kart . Parsellen er beregnet til 105 kvm.			
Bergen, 14. mai 2024			
Marit Rifsgård		Oddny Grunnreis	
Marit Rifsgård	Yngve Nilsen	Oddny Grunnreis	

4. Avtale om arealoverføring av 105m² fra gbnr 338/3 til 338/63, datert 26.06.2024:

Utsnitt				
Erklæring om arealoverføring				
Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken				
1. Matrikkelenheten				
Avgivende matrikkelenhet:	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
	4631	Alver kommune	338	3
Mottakende matrikkelenhet:	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
	4631	Alver kommune	338	63
Oppgi arealet/volumets størrelse i m ² /m ³				
105 kvm				
5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten				
Dato	Sted			
29.06.2024	Bergen			
Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift		Gjentas med blokkbokstaver	
Grunneiers underskrift		Gjentas med blokkbokstaver		
Marit Rifsgård Eriksen		MARIT RIFSGÅRD ERIKSEN		

5. Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og løyve til arealoverføring av 105m² frå gbnr 338/3 til 338/63, datert 19.07.2025 og mottatt 27.07.2025:

Utsnitt

Parsellen er på 105 kvm, og går fra godkjent bolt i fjell i grensa til gnr 338 bnr 64 (A) og 26,5 m langs Kyrkjesundvegen (C) – 2 meter forbi godkjent bolt i stein (skutt vekk) i grensa til gnr 338 bnr 62 (B) – BC beregnes da til 8 m.

Denne parsellen sto igjen som «ingenmannsland» etter framføring av Kyrkjesundsvegen i 1989, og fremsto i dag som unyttbar for gnr 338 bnr 3, i og med jeg allerede hadde veirett over denne parsellen. Partene ble enige om at det derfor var svært naturlig og nyttig for gnr 338 bnr 63 å arealoverføre denne parsellen.

6. Nye eigarar er frå 11.11.2024 kopimottakarar i klagesaka, sjå e-post av 11.04.2025:

Vi ønsker å presisere at dere er kopimottakarar for framtidige skriv frå kommunen i klagesaka - sak 2024/8612 - gbnr 338/63 Refskar.

Dette fordi dere har tilknytning til eigedomen gbnr 338/3 som noverande grunneigarar med ein halvpart kvar sidan 11.11.2024.

KOMMUNENES VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering for dei privatrettslege tilhøva:

«Privatrettslege tilhøve

Tiltakshavar har lagt frem kjøpekontrakt knytt til arealoverføringa signert av førre eigar av gbnr 338/3. Kommunen forstår det slik at gbnr. 338/3 har fått ny eigar siden byggjesøknad blei sendt inn. Kommunen legg til grunn at det ikkje er openbart at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettigheita jf. pbl. § 21-6. Vedtaket vil bli sendt til ny eigar av gbnr 338/3 for klagevurdering.»

Vurderingar av moment i klagen

Klagarane påpeker at søknaden om arealoverføring på 105m² ikkje er i samsvar med det som var intensjonen om overføring av 16*2,5m frå gbnr 338/3 (Marit Rifsgård) til gbnr 338/63 (Oddny Grunnreis).

Klagar meiner at søknaden ikkje er komplett då det manglar søknadsskjema og kun ein av to grunneigarar har signert. Kommunen viser til at tiltakshavar har sendt inn søknad sammen med kjøpekontrakten, datert 14.05.2024. Kun Marit Rifsgård har signert kjøpekontrakten. I tillegg har Marit Rifsgård signert «Erklæring om arealoverføring» av 105m², datert 29.06.2024. Dette er synleggjer at dei privatrettslege forholda er klarlagt overfor kommunal sakshandsaming. Det er ikkje naudsynt å ha underskrift av begge heimelshavarane på søknadstidspunktet. Det er naudsynt med signatur av noverande grunneigarar ved matrikkeforretning i forbindelse med tinglysing av ny eigedom.

Klagar etterspør kvifor tiltakshavar har fått bistand frå Grippsgård Bygg med nabovarslinga og etterspør om det er profesjonell part som er søkjar. Kommunen viser til at tiltakshavar

også har rolla som søker i saka. Det er tiltakshavar som har sendt inn dokument til kommunen og vore kommunen sin kontaktperson. Profesjonell hjelp frå Grippsgård Bygg er gitt for nabovarslinga. Grippsgård Bygg som «søker» tilknytt nabovarslinga er truleg ein standard måte å sette opp dokument tilknytt nabovarsling utan at dette har noko betydning for saka.

Klagar meiner dei ikkje kan godta arealoverføringa når arealet vert nytta til tinglyst vegrett for gbnr 338/62. Vidare påpeker klagarane at det ikkje er satt vilkår i vedtaket om at vegretten gbnr 338/62 har over gbnr 338/3 skal tinglysast på 338/63. Administrasjonen viser til at privatrettslege avtaler får ikkje verknad på handsaminga av byggesøknader. Løyve kan gis når tiltaket er i tråd med plan- og bygningslova og eventuelle dispensasjonar er avklart. Vedtak etter lova ekstingverar (utsletter) ikkje eksisterande private rettar. Dette framgår av vedtaksteksten i vedtaket av 03.02.2025.

Klagar viser til at nye heimelshavarar har påklaga vedtaket av 03.02.2025. Administrasjonen viser til at nye heimelshavarar ikkje har påklage dette vedtaket. Dei har fremja ønskje om å få kopi av skriv frå kommunen. Dette har dei fått innvilga i kraft av å vere noverande grunneigar.

Klagarane viser til pågåande forsikringssak. Dette er privatrettslege tilhøve som ikkje har betydning for handsaminga av klagesaka og er kun å rekne som ei privatrettsleg saksopplysning.

Tiltakshavar viser i sitt tilsvaer kor vegretten til gbnr 338/62 er plassert på kartet. Dette er privatrettslege tilhøve som ikkje har betydning for handsaminga av klagesaka og er kun å rekne som ei privatrettsleg saksopplysning.

Avslutningsvis, så viser administrasjonen til at det i etterkant av innsendt søknad ikkje er tatt stilling til endra privat eigarskap til areal og private rettar. Dette følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) § 21-6 at kommunen ikkje skal ta stilling til privatrettslege forhold. Kommunen har handsama og fatta vedtak i saken etter plan- og bygningslova utan å avklare og avgjere privatrettslege spørsmål. Tvist om privat eigarskap til areal og private rettar, må dei enkelte eigarar/rettighetshavar få avklart ved domstolane.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Nytta lovverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere undertekna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b. Vedlegg
- 1 • Søkna om arealoverføring - gbnr 338/63 Refskar •
- 2 • Situasjonsskart •

• 3	• Erklæring om arealoverføring	• Offl. § 26 5. ledd
• 4	• Kjøpekontrakt	• Offl. § 26 5. ledd
• 5	• Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr. 338/63 Refskar	•
• 6	• Situasjonsskart	•
• 7	• SVAR 1 - Alver kommune	•
• 8	• Svar på nabovarsel - grenseendring	•
• 9	• KvitteringNabovarsel (2).pdf	•
• 10	• svar på nabovarsel - grenseendring.pdf	•
• 11	• Svar til nabomerknader fra 338-62.pdf	•
• 12	• Situasjonsplan arealoverføring.pdf	•
• 13	• Dispensasjons søknad.pdf	•
• 14	• Distribusjon nabovarsel (7).pdf	•
• 15	• Veirett.pdf	•
• 16	• VA rett.pdf	•
• 17	• Tinglyst rett - gbnr 338/63 Refskar	•
• 18	• Erklæring om rettighet i fast eiendom	•
• 19	• Klage på adm. vedtak 987/2024	•
• 20	• Klage på vedtak - gbnr. 338/63 Refskar	•
• 21	• Stadfester mottatt klage - gbnr. 338/63	•
• 22	• Kommentarer til klage på vedtak om dispensasjon.pdf	•
• 23	• Tinglyst vei for 338-62.jpg	•
• 24	• Klage på arealoverføring - gbnr. 338/63 Refskar	•
• 25	• Kopimottakarar klagesak om arealoverføring - sak 2024/8612 - gbnr. 338/63 Refskar	•
• 26	• Tomt om kjøp.docx	•
• 27	• Vedlegg til sak- gbnr. 338/63 - arealoverføring	•
• 28	• Tilleggsdokumentasjon - Innspill til Klagebehandling arealoverføring 338/3 til 338/63 Refskar	•

•