



Fylkesmannen i Buskerud

**Privatrettslige forhold
Pbl § 21-6**

Rune Fredriksen



Privatrettslige forhold

Pbl § 21-6

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.



Fylkesmannen
i Buskerud

Privatrettslige rettigheter bygningsmyndighetene må ta stilling til:

Unntak fra hovedregelen

- Tilknytning til vannforsyning § 27-1
- Tilknytning til avløp § 27-2
- Sikret lovlig atkomst § 27-4
- Avstand til nabogrense på minst 4 meter § 29-4 annet ledd

Er ikke disse kravene oppfylt skal søknaden **avslås**



Uklar nabogrense (SOM 2011/237)

- Tillatelse til utvidelse av brygge
- Klage fra grunneier – uklart hvor nabogrense går
- Klagen tas til følge – saken avvises inntil det privatrettslige forholdet er avklart.
- FM stadfester kommunens avvisning



SOM 2011 / 237 forts.

- Bestemmelsen om avstand til nabogrense er gitt i plan- og bygningsloven – da plikter plan og bygningsmyndighetene å undersøke om vilkåret er oppfylt.

Konklusjon:

«I denne saken skulle dermed fylkesmannen foretatt en konkret vurdering av om det var sannsynlig at avstandskravet i plan- og bygningsloven 1985 § 70 nr. 2 var oppfylt.»

Kan ikke avvise på grunnlag av uklare nabogrenser



Fylkesmannen
i Buskerud

KRD – prinsipputtalelse juni 2011 (sak 2010 / 3101)

- Sameiet steinbryggen Saltnes fikk i juni 2009 tillatelse til å utvide eksisterende brygge uten å være grunneier.
- Tinglyst rett til brygge fra 1934
- Klage fra grunneier
- Fylkesmannen opphevet tillatelsen
- Omgjøringsbegjæring fra sameiet



Prinsipputtalelse forts.

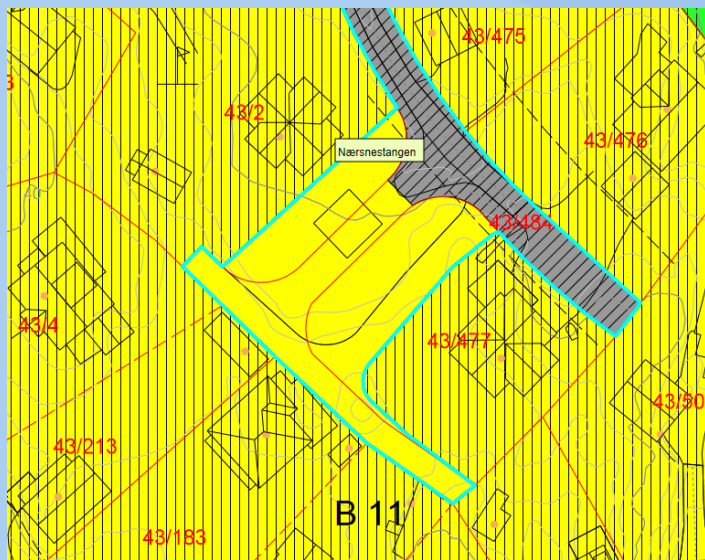
- Avvisning bør forbeholdes de **klare tilfellene**. For eksempel der de fremgår av offentlige registre, dommer osv.
- Kommunen bør være forsiktig med å avvise en sak annet enn i de tilfeller der det fremstår som **klart** at tiltakshaver ikke har det privatrettslige grunnlaget
- **Klart** = Mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt
- Ingen plikt til å avvise etter § 21-6
- Bør avvises i de åpenbare tilfellene



Fylkesmannen
i Buskerud

FM avviser søknad kommunen har innvilget

- Regplankart sak 2011/6867



- Søknad om garasje som skulle plasseres delvis på naboens eiendom (Sameie)
- Garasjen var i samsvar med reguleringsplanen



Fylkesmannen
i Buskerud

FM avviser søknad kommunen har innvilget

- Kommunen godkjente garasjen på det vilkår at det ble ervervet nødvendig grunn og rettigheter fra sameiet som tilleggsareal.
- Klagen fra sameiet ble behandlet av FM
- Klar hjemmel for å avvise – klart at sameie ikke ville gi tillatelse
- Plikt til å avvise?



Fylkesmannen
i Buskerud

FM opphever avvísningsvedtak

«Grunngjeving for vedtaket er at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter. Det ligg føre dokumentasjon som tilseier at det er tvist om kem som er eigar/heimelshavar til delar av planlagt utbygd areal.»





Har bygningsmyndighetene plikt til å undersøke om tiltakshaver har rett til å føre opp tiltaket?

- Ikke plikt i følge ordlyden i § 21-6
- Ingen betydning for det privatrettslige forhold om man ikke undersøker og gir en tillatelse.



Fylkesmannen
i Buskerud

Når oppstår likevel undersøkelsesplikten (i følge god forvaltningsskikk)?

God forvaltningsskikk – Sivilombudsmannen

Bare aktuelt der de privatrettslige forhold fremstår som uklare:

- Byggningsmyndigheten selv er usikker på om tiltakshaver har nødvendige rettigheter
- Begrunnet innsigelse fra tredjepart



Privatrettslige forhold

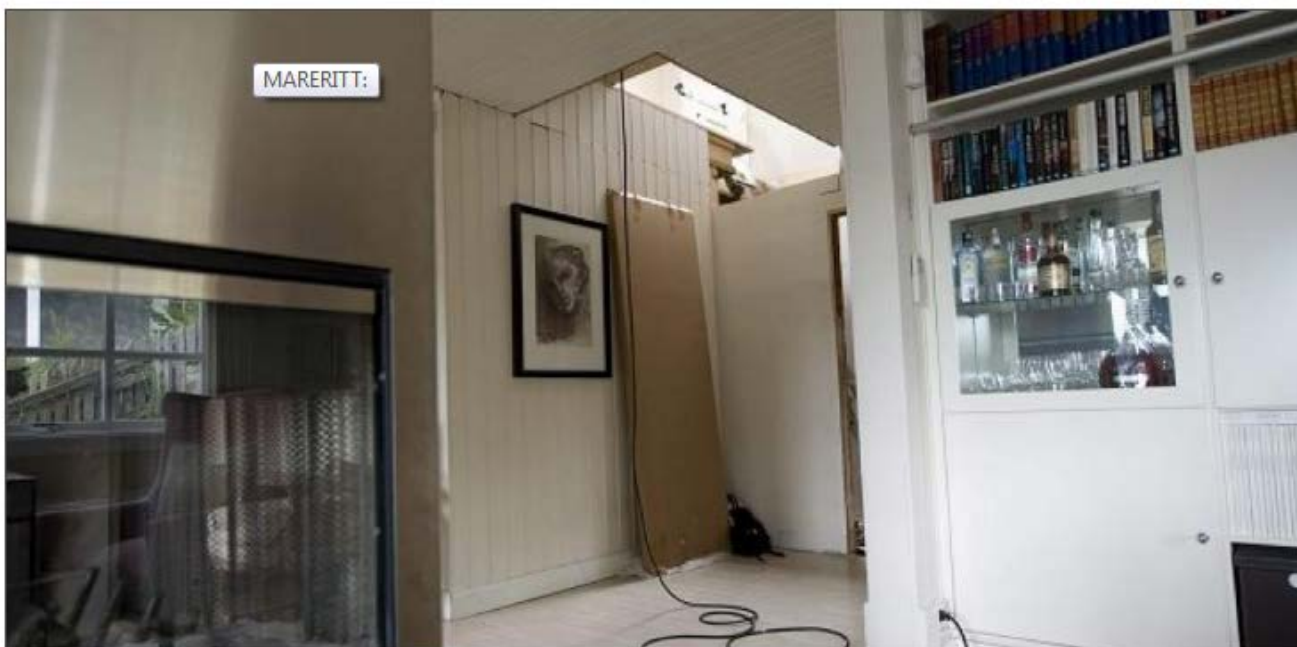
Hvor langt går undersøkelsesplikten?

- Plikt til å undersøke om tiltakshaver på en tilstrekkelig klar måte har den privatrettslige rådighet over grunnen.
- Formålet er altså ikke å ta stilling til konflikten, men å klarlegge om saken skal behandles eller avvises.



Fylkesmannen
i Buskerud

NETTGJEST EIKER LIER DRAMMEN RØYKEN HURUM SVELVIK SANDE MIDTFYLKET NÆRINGS LIV DRAMMEN & TIDENDE



MARERITT: Husdrømmen ble et mareritt for familien som bygget på en etasje på huset sitt etter å ha fått nødvendige tillatelser. En nabo fant en servitutt som førte til at Drammen tingrett dømte ekteparet til å rive. Nå skal saken behandles i Borgarting lagmannsrett. (FOTO: RUNE FOLKEDAL)

Dømte familie til å rive og betale

Borgarting lagmannsrett har dømt familien på Strøtvet som bygde på huset sitt til å rive.



Oppsummering

- Plan og bygningsmyndighetene skal kun ta stilling til privatrettslige forhold der det fremgår av plan- og bygningsloven.
- Avvise søknader der det er klart at tiltakshaver ikke har privatrettslige rettigheter.
- Klart = mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt
- Er man usikker på om de privatrettslige vilkårene er oppfylt skal søknaden behandles etter plan- og bygningsloven



Fylkesmannen
i Buskerud

Sivilombudsmannen 2008 / 1395

Det skaper forutsigbarhet og ryddighet at plan- og bygningsmyndighetene avklarer forholdet til plan- og bygningsrettslige regler, mens rettighetshaverne selv avklarer det privatrettslige, eventuelt med bistand av domstolene. Saksbehandlingen hos plan- og bygningsmyndighetene er ikke lagt opp til å avklare privatrettslige uenigheter, da det ofte vil kunne kreve bevisvurderinger av et visst omfang.