



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

kommune

Juridisk avdeling

Tordenskiolds gate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 13/20451
Deres dato: 03.09.2014
Vår ref.: 2014/17125-6 FM-J
Saksbehandler: Jens Helte Hermansen
Direktetelefon: 22 00 35 92

Dato: 03.06.2015

Vedtak i klagesak om oppføring av enebolig og garasje - [redacted] kommune - eien - Gnr. bnr.

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse datert 03.09.2014. Fylkesmannen beklager den lange saksbehandlingstiden.

Sakshistorikk

Kommunen ga rammetillatelse til oppføring av enebolig og garasje i vedtak datert 13.06.2014. Tiltakshaver er [redacted]. Tillatelsen ble gitt på følgende vilkår:

«Den videre prosjektering og utførelse må ivareta de forhold som omtalt i vedlagte uttalelse fra tjenestested vann og avløp.»

Ved brev av 04.07.2013 påklagde [redacted] (adresse [redacted] ien [redacted]) bygningssjefens vedtak. I klagen anføres det at byggetiltaket ikke harmoniserer med omkringliggende bebyggelse (høyde, volum og plassering); videre gjøres det gjeldende at det mangler privatrettslig grunnlag for atkomst til byggetomten, og for tilknytning til vann og avløp (jf. plan- og bygningsloven kap. 27).

Planutvalget tok ikke klagen til følge i møte den 28.08.2014.

Fylkesmannen viser til eget brev av 27.03.2015, med henvisning til tidligere sendt brev av 26.01.2015. Fylkesmannen mottok kommentarer fra Ramsfjell Arkitekter den 17.04.2015 og fra Advokat Guttorm Jakobsen på vegne av [redacted] den 24.04.2015.

Bærum kommune oversendte kommentarer den 11.05.2015, mottatt hos Fylkesmannen 13.05.2015. Kommunen viser til Fylkesmannens brev og uttaler deretter:

«For så vidt gjelder begrunnelsen for det aktuelle delingsvedtaket, og omstendighetene rundt vedtaket, viser en til det som fremkommer i kommunens vedtaksdokument (jfr. journalpostID 10/27129); kommunen har ikke særskilte kommentarer til delingssaken fra 2010.

Fylkesmannen ber kommunen om å «... redegjøre for overføringen av velveiene i 2001 og vedtaket som ble fattet».

Det kan opplyses at en del velveier ble overtatt som kommunale veier ved kommunestyrets vedtak i sak 2001/47; kommunestyret traff følgende vedtak i saken:



«Kommunestyrets tidligere vedtak om opphevelse av velveisystemet og overtagelse av private veier (i sakene 49/90, 43/93, 73/93) erstattes av følgende:

1. Kommunestyret overtar til eie, drift og vedlikehold de aktuelle gjenværende 55 velveier som oppfylder kravene om at det skal foreligge erklæringer om vederlagsfri overdragelse fra samtlige oppsittere og at veien har en viss interesse for kommunen, dvs. tilfredsstillende krav til bredde, fremkommelighet, snølagringsplass m.m.
2. Overtagelsesdato for disse til sammen 6 km av totalt 32 km nåværende velveier fastsettes til 01.07.01 og økonomiske konsekvenser innarbeides i økonomimelding 1/01.
3. Gjenværende velveier forblir private og velveisystemet oppheves.
4. Med dette er sluttstrek satt for behandling av søknader om kommunalt bidrag til vedlikehold, drift og brøyting av private veier eller kommunal overtagelse av slike veier. »

M.h.t. fylkesmannens anmodning om redegjørelse, viser en til ordlyden i kommunestyrets vedtak.»

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28.09.2009 og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09.

Fylkesmannen ser slik på saken

Innledningsvis understreker Fylkesmannen at man gjennom dette vedtaket ikke har tatt endelig stilling til de privatrettslige spørsmålene som er reist i saken.

En av klageanførselene går på at forholdene vedr. vann og avløp ikke er sikret, altså at tillatelsene er gitt i strid med plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 27-1 og 27-2.

I henhold til pbl. §§ 27-1 og 27-2 skal rettighetene til å føre vann- og avløpsledning over «annens grunn» eller til å koble seg på «felles ledningsnett» være «sikret» enten ved «tinglyst dokument» eller på «annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende». Det følger klart av forarbeidene til disse bestemmelsene, at det er et vilkår for å gi tillatelse at de nødvendige privatrettslige rettighetene er på plass, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 322.

Når det gjelder å ha privatrettslig rettighet til vann- og avløp, har lovgiver bestemt at dette skal være avklart og «sikret» før rammetillatelsen gis. Dersom rettighetene ikke er på plass på vedtakstidspunktet, har kommunen plikt til å avslå søknaden.

Det ble i rammetillatelsen lagt til grunn at vann- og avløpsledningen i Løkebergveien er «offentlig». Bygningssjefen la videre i rammetillatelsen til grunn «... de vurderinger som er gjort i den forutgående delesaken ...». Bygningssjefen forutsatte videre at «... den videre prosjektering ivaretar de forholdene som er omtalt i vedlagte uttalelse fra tjenestested vann og avløp».

Fra uttalelsen fra vann og avløp siteres:

«Enebolig m/garasje kan tilknyttes offentlig vannledning i ien. Offentlig



avløpsledning kan tilknyttes øst for parsellen eller i [redacted] veien. Krysses annen manns grunn må rett til å ha ledninger liggende samt rett til fremtidig drift og vedlikehold tinglyses på de berørte parseller.»

Etter Fylkesmannens syn kan uttalelsen gi et visst inntrykk av at det ligger et vann- og avløpsnett i Løkebergveien rett utenfor tiltakseiendommen. Imidlertid går [redacted] fra RV 163 i vest (Kirkeveien) mot RV 160 i nordøst (Bærumsveien) med en rekke stikkveier langs med, bl.a. den som går inn mot [redacted]. Ut fra sakens dokumenter, oversendelse av ytterligere V/A-kart fra kommunen og telefonsamtale med kommunen, forstår Fylkesmannen saken slik at [redacted] ikke kan koble seg på det offentlige nettet uten at det enten 1) kobler seg på en privat stikkledning i området eller 2) legger ny ledning (over annen manns grunn) frem til det offentlige nettet.

I et slikt tilfelle, må retten til enten å ha ledning over annen manns grunn eller til å koble seg på et eksisterende anlegg, være «sikret» før det gis tillatelse, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Slik Fylkesmannen ser det er ikke dette tilstrekkelig vurdert i rammetillatelsen.

Etter oversendelsen av klagesaken har Fylkesmannen forsøkt å bringe klarhet i hvorvidt rettighetene til å føre vann- og avløpsledninger over «annens grunn» er «sikret» jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2. Problemstillingen har i all hovedsak vært knyttet til eiendommen gnr. 8 bnr. 3. Fordi dokumentasjonen i saken viser at vann- og avløpsledninger er planlagt lagt i den aktuelle stikkveien mot gnr. [redacted] bnr. [redacted]. I henhold til kommunens og Statens kartverks digitale kart,¹ ligger stikkveien for det meste på eiendommen gnr. 8 bnr. 3. Denne eiendommen er i eiendomsregisteret oppgitt å være i eie av klageren [redacted]. Med bakgrunn i disse opplysningene er det, slik Fylkesmannen ser det, planlagt å legge vann- og avløpsledninger over [redacted] grunn. Derfor må det dokumenteres at tiltakshaver har «sikret» seg rettigheter til å legge vann- og avløpsledninger over gnr. 8 bnr. 3, enten ved «tinglyst dokument» eller på «annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende», jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2. I vurderingen av om tiltakshaver har sikret de privatrettslige rettighetene, ligger det at rettighetene må være privatrettslig urokkelig.²

Fylkesmannen viser til kommunens uttalelser i delesaken, arkivsakID 08/25201 og journalpostID 10/27129:

«Kommunen som rettighetshaver til atkomstveien har gitt samtykke til bruksretten og anleggelse av vann og avløpsledning i veigrunnen. [...]

Eiendommen GBR: [redacted] har atkomst fra [redacted] via kommunal stikkvei. Nevnte stikkvei ble overført til Bærum kommune ved vedtak den 30. mai 2001. En rekke velveier ble da overført til kommunen blant annet [redacted] 30 -52 som omfatter den omsøkte eiendommen. Forutsetning for overtakelsen var at alle oppsittere av veien skrev under på overdragelsen. Alle oppsittere for Løkebergveien med unntak av hjemmelshavere på GBR: [redacted] har undertegnet overdragelsen. Veien er derfor betraktet som kommunal frem til GBR: [redacted]. Resterende del av veien er i privat eie med bruksrett.»

Kommunens uttalelse kan tas til inntekt for at kommunen eier stikkveien inn mot Løkebergveien 42, at det er en offentlig vei. Likevel fremhever Fylkesmannen sontringen mellom hvem som er

¹ Hhv. http://webhotel2.gisline.no/GISLINEWebInnsyn_Baerum/Map.aspx og www.seeiendom.no

² Jf. O.J. Pedersen m.fl., Plan- og bygningsrett, del 2, 2. utgave av 2011, s. 462, med henvisning til Bygningslovkomiteens innstilling til revisjon av bygningsloven av 1960, s. 149.



eier eller har bruksrett til veilegemet (veianlegget eller veien) og hvem som eier grunnen som veien legger beslag på. Det er rettighetene til *grunnen* som er avgjørende for vurderingen etter pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Sakens parter ble gitt anledning til å kommentere disse opplysningene, jf. Fylkesmannens brev til Bærum kommune med kopi til sakens parter den 26.01.2015. Fylkesmannen viser til brevet i sin helhet. Frist for å komme med kommentarer ble satt til 14.02.2015. Eventuelle innkomne kommentarer kunne belyst ytterligere hvem som er rettighetshaver til grunnen hvor ny trasé for vann- og avløpsledninger er planlagt, eller eventuell annen dokumentasjon på at tiltakshaver har rettigheter til å knytte seg til et felles ledningsnett eller lignende. I samme brev ble sakens parter avslutningsvis orientert om at dersom disse opplysningene stemmer, kan Fylkesmannen vanskelig konkludere med at retten til å føre vann- og avløpsledninger over gnr. 8 bnr. 3 er «sikret» i henhold til pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Fylkesmannen mottok ytterligere kommentarer fra [redacted] i brev av 13.02.2015. Eierforholdene til grunnen ble ikke kommentert. Derimot ble det fremsatt klageanførsler til den tidligere delesaken, hvor Fylkesmannen ble anmodet om å vurdere klagebehandlingen av delesaken på ny. Det er anført at klagen [redacted] aldri ble behandlet.

Den 17.03.2015 mottok Fylkesmannen kommentarer fra arkitekt Eigil Ramsfjell. Arkitekten har vist til et utdrag fra s. 5 i deletillatelsen, hvor kommunen viser til en erklæring avgitt av tidligere eier av gnr. 3 bnr. 3, Coop Vestviken, som gir kommunen bruksrett til eiendommen. Arkitekten har også vist til annen informasjon i forbindelse med delesaken, som grunnlag for at [redacted] ikke kan stå som hjemmelshaver for gnr. 3 bnr. 3.

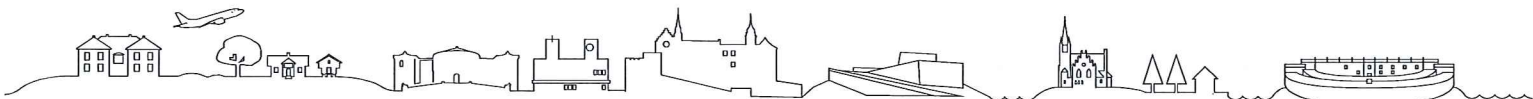
Arkitektfirmaet oversendte ytterligere kommentarer den 17.04.2015. For det første påpekes det at planlagte fellesledninger ikke skal krysse eiendommen gnr. 3 bnr. 3. Av vedlagte kart fremgår det at ledningene også er planlagt lagt over gnr. 3 bnr. 3 og 4. I tillegg har man fremlagt erklæringen av 12.11.2009 fra tidligere eier av gnr. 3 bnr. 3, Coop Vestviken, som lyder:

«I forbindelse med at [redacted] 52 tas opp som kommunal vei, samtykker undertegnede eiere av gnr. 3 bnr. 3 i at Bærum kommune gis bruksrett til min del av veigrunnen inklusiv nødvendig areal til grøfter og snølagringsplass som vist på vedlagte kart datert, 16.10.09 vederlagsfritt til Bærum kommune.»

Erklæringen utgjør sammen med kommunens vedtak i sak 2001/47, grunnlag for at kommunen på et tidspunkt har hatt, tilsynelatende, (1) bruksrett til veigrunnen på gnr. 3 bnr. 3, herunder nødvendig areal til grøfter og snølagringsplass og (2) har overtatt stikkveien til eie, drift og vedlikehold på en slik måte at stikkveien anses som offentlig kommunal vei i samsvar med definisjonen i veiloven § 1.

Likevel er det etter Fylkesmannens syn, spesielt to problemer i herværende sak. Når det gjelder den signerte erklæringen, belyser den hvorfor pbl. §§ 27-1 og 27-2 som utgangspunkt krever «tinglyst dokument» for å anse de privatrettslige rettighetene som «sikret».³ Fordi daværende eier som avga erklæringen ikke lenger er eier av veien. Hvis erklæringen var tinglyst, ville kommunen kunne sikre seg mot at rettighetene man er gitt etter erklæringen kan bli ekstingvert ved senere salg av eiendommen. For Fylkesmannen fremstår det derfor som usikkert hvorvidt

³ Et utgangspunkt som kan fravikes dersom rettighetene anses sikret «på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende», jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.



erklæringen fremdeles gjelder som en rådgighetsinnskrenkning for ny eier av gnr. 1 bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, i henhold til eiendomsregisteret. På bakgrunn av den dokumentasjonen som Fylkesmannen har mottatt i saken, kan en følgelig ikke legge til grunn erklæringen som en fortsatt privatrettslig rettighet for kommunen på gnr. 1 bnr. 1. Etter Fylkesmannens syn kan man på nåværende tidspunkt derfor ikke slutte at kommunen har kompetanse til å samtykke til graving og legging av vann- og avløpsledninger over gnr. 1 bnr. 1, i medhold av denne erklæringen.

Når det gjelder vedtaket, er det for Fylkesmannen usikkert hvorvidt det er et vedtak etter veiloven § 5 andre ledd, om å ta opp privat vei som kommunal vei, fordi kommunen har ikke vist til den aktuelle lovhjemmelen. Det fremstår også som usikkert om vedtaket i realiteten er et tilbud om å inngå avtale med kommunen på de vilkår vedtaket opplister, bl.a. erklæring om vederlagsfri overdragelse, slik at avtale anses inngått når grunneierne har oppfylt vilkårene og enighet er oppnådd med kommunen.

Likevel er vedtaket av mindre betydning i saken. Spørsmålet omhandler ikke kommunens kompetanser etter veiloven, men om tiltakshaver har sikret nødvendig privatrettslige rettigheter til å legge vann- og avløpsledninger i grunnen. Med mindre tiltakshaver kan fremlegge dokumentasjon på at slikt foreligger, når det er oppgitt at [redacted] er grunneier, kan Fylkesmannen vanskelig slutte at rettighetene er «sikret», jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.

For Fylkesmannen fremstår det derfor ikke som nødvendig å vurdere hvorvidt kommunens eventuelle kompetanse etter veiloven er av betydning. Fylkesmannen understreker at man ikke herved bekrefter at den aktuelle stikkveien er å anse som kommunal. Men under den forutsetning av at stikkveien er kommunal, vil kommunen i kraft av veilovens regler bl.a. ha kompetanse til å gi tillatelse til å grave i kommunal vei etter veiloven § 32. Hvorvidt denne kompetanse kan sees på som en privatrettslig innskrenkning i grunneiers disposisjonsrett over eiendommen, finner Fylkesmannen ikke grunnlag for å vurdere, ettersom vilkårene etter pbl. §§ 27-1 og 27-2 tilsier at søker skal ha sikret privatrettslige rettigheter til «grunnen».

Avslutningsvis vil Fylkesmannen kommentere advokat Guttorm Jakobsens fremleggelse av Fylkesmannens vedtak i sak 2015/620 datert 21.01.2015. Fylkesmannen erkjenner å ha lagt til grunn feil faktum i den saken ved vurderingen av om rettigheten til å legge vann- og avløpsledninger i «annens grunn» var «sikret». Den kommunale veien, inkludert grunnen veien la beslag på, ble i den saken ansett for å være under kommunalt eierskap. Dette var i strid med de opplysninger som fremgikk av eiendomsregisteret og Statens kartverks digitale kartløsning.⁴

Etter dette har Fylkesmannen kommet til at det ikke er tilstrekkelig dokumentert at tiltakshaver har «sikret» de nødvendige privatrettslige rettighetene til å legge vann- og avløpsledninger over gnr. 1 bnr. 1, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2 første ledd.

Klagen til [redacted] har derfor ført frem i saken.

⁴ Hhv. www.infotorg.no og www.seeiendom.no



Slutning

Kommunens vedtak oppheves og sendes tilbake til kommunen for fornyet behandling, jf. forvaltningsloven § 34 siste ledd.

Fylkesmannen gjør oppmerksom på partenes rett til å kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret til hans gunst, jf. forvaltningsloven § 36. Et eventuelt krav om å få dekket sakskostnader må fremsettes for Fylkesmannen innen tre uker fra mottakelsen av denne avgjørelsen.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Merethe Helstad
avdelingsdirektør

Odd Meldal
underdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Ramsfell Arkitekter AS

Advokatfirmaet Guttorm Jakobsen AS

Kronprinsens gate 3

Kongsveien 91

0251 OSLO

1177 OSLO

1344 HASLUM

3530 RØYSE

