



Haugesund kommune
Postboks 2160
5504 Haugesund

Kontakt saksbehandler

Anne-Margrethe Tretli Modalsli, 51568870
antmo@fylkesmannen.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 19 bnr. 78, Førlandsvågen, Haugesund kommune - tiltakshaver: Førlandsvågen velforening ved Tormod Haukås

Tiltakshaver ved ansvarlig søker Valen Marina AS har påklaget kommunens vedtak om å avvise søknad om oppføring av flytebrygge. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 19.05.2020.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om oppføring av et flytebryggeanlegg for småbåter. Bryggen skal utelukkende holdes på plass av betonglodd i sjø. Landgangen må festes til land.

02.04.2020 fattet Haugesund kommune følgende vedtak:

" Vedtak

Kommunen avviser søknad om å anlegge en flytebrygge mottatt 27.08.2019, jf. plan- og bygningsloven § 21-6."

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver ved Tormod Haukås i brev datert 05.04.2020. Klager anfører i det vesentlige at tilkomst til og fra omsøkt flytebrygge kan skje over eiendom gnr. 19 bnr. 28. Klager anfører at tilkomsten er trygg og tilfredsstillende.

Haugesund kommune behandlet klagen administrativt 19.05.2020 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Fylkesmannen viser for øvrig til sakens dokumenter.

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.



Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Oppføring av flytebrygge krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Hovedregelen i pbl. § 21-6 er at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Hvis det viser seg at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som er forutsatt for søknaden, skal kommunen avvise søknaden. For å kunne søke om å iverksette et tiltak på en eiendom må man en rettighet til å disponere denne, enten ved eierskap, ved inngått avtale med eier eller ved en tinglyst rettighet (servitutt).

Området omsøkt tiltak er planlagt plassert i sjø utenfor gnr. 19 bnr. 78.

Førlandsvågen velforening hadde fått en disposisjonsrett til Førlandsvågen kai i 2008 mot at velforeningen forpliktet seg til å sette kaien i stand og påtok seg ansvar for reparasjoner og fremtidig vedlikehold. Disposisjonsretten ble imidlertid opphevet av Haugesund kommune v/eiendom den 08.11.2019 på grunn av manglende vedlikehold.

I e-post sendt 08.07.2019 til ansvarlig søker og kontaktperson for velforeningen, opplyser Haugesund kommune:

«Da flytebryggen skal oppføres på kommunen sin eiendom, er det privatrettslige forhold i saken. I forbindelse med dette har vi mottatt et brev fra Bolig, bygg og eiendom i Haugesund kommune. Se vedlegg.

Det er da åpenbart at ikke Velforeningen har rettighet til å søke om oppføring av flytebryggen. Jf. Plan og bygningsloven § 21-6, skal søknad da avvises.

Prøvde å ringe ansvarlig søker, og har hatt kontakt med kontaktperson i velforeningen. Ønsker tilbakemelding på om søknad ønskes opprettholdt, revidert slik at den ikke er i strid med privatrettslige forhold, eller om det er ønskelig å trekke saken. Trekket søknad vil det kun bli fakturert gebyr for medgått tid.»

Ansvarlig søker svarte i brev av 23.08.2019 at de ønsket å opprettholde søknaden med endret plassering av landgangen til flytebryggen. Bryggen skal ikke ha noen forankringspunkter i kaien og skal utelukkende holdes på plass av betonglodd i sjø som ikke er i kontakt med kaien. Landgangen må derimot festes i kai og den er flyttet over på naboeiendommen, gnr. 19 bnr. 28, hvor eierne har samtykket.

Kommunen har i sitt vedtak påpekt at selv om søker nå har fått tillatelse til å feste landgangen på naboeiendommen, har ikke klager privatrettslige rettigheter til å anlegge selve flytebryggen utenfor kommunens eiendom:

«Kommunens eiendomsgrense går ved Førlandsvågen kai, men eiendomsretten strekker seg ut i sjøen. Haugesund kommune som grunneier ønsker ikke å gi tillatelse til plassering av omsøkte flytebrygge utenfor Førlandsvågen kai. Etter vår vurdering er det dermed åpenbart at Førlandsvågen velforening ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.»



Hovedregelen er at eiere av grunn ned til strandlinjen har eiendomsrett ut i sjøen til marbakken eller, hvis marbakke ikke kan påvises, til to meters dybde ved middels lav vannstand.

I en uttalelse fra Haugesund kommune v/eiendom av 31.03.2020 kommer det frem:

«Haugesund kommune viser til redegjørelsen nedenfor og bekrefter at det ikke vil bli gitt tillatelse til etablering av bryggeanlegg utenfor kommunal grunn.»

Vilkåret i pbl. § 21-6 er at tiltakshaver «åpenbart» mangler de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter. Bestemmelsen er omtalt på følgende måte i Frode A. Innjord, Plan- og bygningsrett med kommentarer side 708:

«Andre punktum representerer et unntak fra første punktum, ettersom bygningsmyndigheten «skal» avvise søknaden dersom det fremstår som «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

Ved lov 20. juni 2015 nr. 52 ble «klart» erstattet med «åpenbart». Av Prop. 99 L (2013-2014) s. 102-103 fremgår det at formålet med endringen er å heve terskelen for avvisning av søknader.»

Og videre:

«I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 99 uttaler departementet at man vil stå overfor et «klart» tilfelle dersom det søkes om å bygge på fremmed eiendom, og det samtidig er utvilsomt at eieren av eiendommen ikke har gitt sitt samtykke til tiltakshaver. I et slik tilfelle vil det normalt også være «åpenbart» at tiltakshaver står uten de privatrettslige rettighetene som er forutsatt i søknaden.»

I denne saken er det klart at Haugesund kommune eier området ut i sjøen fra eiendomsgrensen. Det er videre klart at kommunen ikke vil gi tillatelse til etablering av bryggeanlegg. Fylkesmannen har kommet til at det er åpenbart at klager ikke innehar de privatrettslige rettighetene en søknad forutsetter. Søknaden skal da avvises, jf. pbl. § 21-6.

Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og opprettholder kommunens vedtak.

(Vedtak neste side.)



Vedtak:

Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 02.04.2020.

Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Tage A.T. Eriksen
fagleder/seniorrådgiver

Anne-Margrethe Tretli Modalsli
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

VALEN MARINA AS Møllestykket 21 5360 KOLLTVEIT
Tormod Haukås Ramsdalsvegen 43 B 5519 HAUGESUND