

Saksframlegg

UTLEIRVEGEN 140

SØKNAD I ETT TRINN FOR TILBYGG

KLAGEBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 03/00031

Saksbehandler: Gunvor Skaar Kulseng

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt klage over vedtak i sak DB 1124/03.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner ikke grunnlag for å ta klagen til følge og oppheve kommunens vedtak i saken.

Saken oversendes fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Kopi: Advokat Are K. Jagtøien, Postboks 4154 Valentinlyst, 7450 Trondheim
Advokat Ivar Chr. Andersskog, Kjøpmannsgata 19, 7013 Trondheim

Saksutredning:

Bakgrunn

Bygningssjefen ga i delegasjonssak DB 1124/03 tillatelse til oppføring av tilbygg og rampe til eksisterende varemottak på eiendommen Utleirvegen 140, gnr. 87 bnr.7. Søknaden var fremmet av ansvarlig søker Per Fossen Takst og Prosjekt på vegne av Best Eiendom AS. Søknaden omfattet en økning av bebyggt areal med 97 m² fra 1215 m² til 1312 m². Vedtaket bygger på en forutsetning om at tiltaket delvis kommer inn på gnr. 88 bnr. 2, men kommunen forutsatte at forholdet var regulert gjennom avtaler mellom partene og anså at dette var et privatrettslig forhold mellom tiltakshaver og eier av gnr. 88 bnr. 2, slik at søknaden kunne innvilges.

Vedtaket er påklaget av advokat Ivar Chr. Andersskog på vegne av eier av gnr. 88 bnr. 2, John Ludvig Blekkan, i brev av 20.06.2003. I klagen bestrides det at Best Eiendom AS har en leieavtale med klager på eiendommen gnr. 88 bnr. 2, og klager ber om at vedtaket omgjøres.

Ansvarlig søker ba deretter om forlengelse av frist for merknader til klagen, hvilket ble gitt i brev av 21.07.2003. Frist for merknad ble således satt til fem uker etter 03.07.2003. I brev av 13.08.2003 varslet ansvarlig søker om at tiltakshaver Best Eiendom AS hadde engasjert advokat Are K. Jagtøien for å løse spørsmålet om eventuell leieavtale i minnelighet. Kommunen satte deretter ny frist for avklaring av spørsmålet til 20.10.2003.

I brev av 20.10.2003 skriver advokat Are K. Jagtøien på vegne av tiltakshaver at det har vært vanskeligere enn antatt å fremskaffe "avtaledokumenter mellom fru Blekkan og Trondheim kommune om kommunens kjøp og kansellering av utbyggingsrettighetene på Blekkan fra slutten av 1980-årene/begynnelsen av 1990-årene." Videre sier advokat Are K. Jagtøien at forhandlinger med Blekkan ikke er påbegynt, men at retten til å benytte og bebygge arealet ikke er tvilsomt.

Kommunen ga deretter beskjed til advokat Are K. Jagtøien om at svar måtte foreligge snarest, jf. brev av 03.03.2004. I telefonsamtale med saksbehandler opplyste advokat Ivar Chr. Andersskog at drøftinger var igang mellom partene, og man ba om at klagebehandlingen ble utsatt inntil videre. I felles brev til begge parter advokater datert 16.08.2004 satte kommunen endelig frist for avklaring til 01.09.2004, med beskjed om at klagesaken deretter ville bli behandlet. Etter dette tidspunkt har ikke kommunen hørt noe fra noen av partene.

Plan- og bygningsenheten legger derved til grunn at drøftingene rundt rettighetsforholdene ikke er avsluttet. Plan- og bygningsenheten har imidlertid fått opplyst at byggetiltaket er gjennomført.

Klagen

Klager hevder at vedtaket må omgjøres fordi det uriktig bygger på det faktum at det foreligger en leieavtale mellom partene. Plan- og bygningsenheten legger derved til grunn at klager mener vedtaket er ugyldig.

Vurdering av klagen

Et forvaltningsvedtak vil være ugyldig når det er ulovlig. Det at man får uheldige eller uhensiktsmessige resultater medfører i utgangspunktet ikke ugyldighet.

Ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal kommunen påse at tiltaket ikke kommer i strid med bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen. I denne saken foreligger ingen slik strid med materielle krav i loven eller bestemmelser gitt i medhold av loven.

Utgangspunktet er at privatrettslige forhold og konflikter faller utenfor det bygningsmyndigheten skal ta standpunkt til ved avgjørelsen av søknad om tillatelse til tiltak. Rettslig sett kan derfor bygningsmyndigheten gi byggetillatelse med utgangspunkt i plan- og bygningslovgivningen og deretter overlate til partene selv å ordne den formelle tilgangen til arealet. I enkelte situasjoner vil dette imidlertid gi et såvidt uheldig resultat at det er ønskelig å stanse saksbehandlingen inntil det rettslige grunnlaget er tilstrekkelig dokumentert.

Justisdepartementets lovavdeling uttalte 01.04.1980 at i tilfeller der det er klart at tiltakshaver ikke har noen rett til å disponere eiendommen, må bygningsmyndigheten kunne avvise å behandle saken. Sivilombudsmannen har videre behandlet spørsmålet om plan- og bygningsmyndighetens undersøkelsesplikt i forhold til privatrettslige spørsmål i sin Årsmelding for 2002-2003, og uttaler at selv om slike forhold i utgangspunktet er myndighetene uvedkommende, plikter bygningsmyndigheten å ta hensyn til det faktum at omsøkt bebyggelse blir liggende på grunn tiltakshaver ikke rår over. Når dette er tilfellet, må bygningsmyndigheten kunne avvise saken. Sivilombudsmannen setter i uttalelsen opp ulike veiledende retningslinjer for håndtering av spørsmål rundt eiendoms- og rettighetsforhold. Plan- og bygningsmyndigheten oppfatter dette som en mulighet kommunen har, uten at det ville bli direkte lovstridig å behandle saken og overlate til partene å gjennomføre tillatelsen.

I det påklagede vedtak er det forutsatt at opplysninger fra søker om en avtale om rett til å disponere angjeldende areal er korrekte. Kommunen har derved valgt å ikke avvise søknaden i påvente av endelig dokumentasjon av rettighetsforholdene, men tatt det inn som en forutsetning for tillatelsen. Det er videre på det rene at begge parter gjennom sine advokater har bekreftet at man ønsker å bli enige om en ordning, og at tiltaket derved synes å være akseptabelt også for klager, men at underliggende forhold ikke er tilstrekkelig avklart.

Rådmannen mener derved at det her ikke foreligger ugyldighet som skulle gi grunnlag for å omgjøre tillatelsen.

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen vil ikke anbefale at klagen tas til følge.

Rådmannen i Trondheim, 05.10.2004

Magnus Heide Westerberg
kommunaldirektør

Arnt Ove Okstad
direktør

Lisbeth Glørstad Aspås
konstituert bygningssjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Vedtak i sak DB1124/03, datert 31.05.2003

Saksvedlegg 2: Klage fra advokat Ivar Chr. Andersskog datert 20.06.2003

Saksvedlegg 3: Brev av 20.10.2003 fra advokat Are K. Jagtøien

Saksvedlegg 4: Brev av 20.09.2004 fra advokat Are K. Jagtøien vedlagt erklæring av 23.12.1977

Orienteringsvedlegg 1: Situasjonsplan før endring

Orienteringsvedlegg 2: Situasjonsplan etter endring

Orienteringsvedlegg 3: Ortofoto