



Gidske Elise Beate Holck
Lyngåsveien 8 A
0491 Oslo

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håvard Haugnes, 62 55 10 57 (telefontid 12-14)

Klageavgjørelse - Fradeling av 22 tomter i Sør-Fron kommune

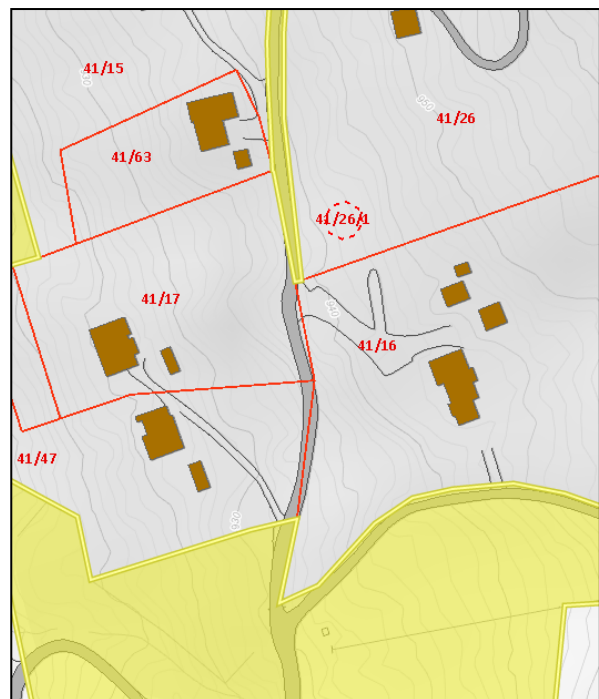
Fylkesmannen viser til oversendelse av klagesak fra Sør-Fron kommune, datert 17.12.2019.

Saken gjelder

Advokat Christian Wefling søkte på vegne av Gålå Eiendom AS om fradeling av 22 hyttetomter fra gbnr. 41/5, innenfor planområdet «BKB4» på Gålå. Sør-Fron kommune gav tillatelse til tiltaket i vedtak 111/19, datert 25.07.2019.

Vedtaket ble påklaget av Gidske Holck, på vegne av eierne¹ av gbnr. 41/16, 41/17 og 41/47, i brev av 21.08.2019. I e-post datert 22.08.2019 ble vedtaket også påklaget av Carsten Anker, eier av gbnr. 41/63. Klagene går i hovedtrekk ut på at de mener hyttetomtene ikke har sikret veiforbindelse, siden atkomstveien går over eiendommene 41/16, 41/17 og 47/47. De mener at tiltakshaver hverken eier Langslåvegen på dette stedet eller har veirett over deres eiendommer.

Advokat Christian Wefling har sendt inn tiltakshavers kommentarer til klagene i brev av 18.09.2019. Kommunen behandlet klagene i sak 222/19, datert 17.12.2019. Klagene ble ikke tatt til følge og saken ble derfor oversendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.



Illustrasjon: Kartutsnitt fra kommunens offisielle kartgrunnlag (gjennom klienten InnlandsGIS). Grensene er vist slik de er registrert i matrikkelen. Tiltakshavers eiendom 41/5 er markert med gult. Felt BKB4 ligger nord for utsnittet, og skal ha atkomst gjennom Langslåvegen.

¹ Gidske Holck, Karin Elisabeth Holck, Knud Jørgen Holck, John Georg Siverts, Mona Morgenstjerne Heier, Amund Skard og Mie Skard.



Det har innkommet tilleggsopplysninger til saken i oversendelser av 31.01.2020 (Huitfeldt/Holck), 04.02.2020 (Anker), 11.02.2020 (Huitfeldt/Holck), 11.02.2020 (Huitfeldt/Holck) og 25.02.2020 (kommunen). Disse inngår som del av Fylkesmannens beslutningsgrunnlag. For øvrig viser vi til saksdokumentene, som vi legger til grunn at partene er godt kjent med.

Fylkesmannens kompetanse og formelle forhold

Vi konstaterer at klagene er inngitt innenfor den utvidede klagefristen, på vegne av noen med rettslig klageinteresse, jf. fvl. § 28 flg. og pbl. § 1-9. Den vil derfor tas til behandling.

Fylkesmannens kompetanse som klagemyndighet er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 og rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og kan ta hensyn til nye omstendigheter. Vi kan treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til ny behandling hos kommunen. Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34.

Fylkesmannen har tidligere behandlet fire klager ifm. hyttefeltet BKB4:

- 18/2345 (reguleringsplan)
- 18/10131 (anmodning om utsatt iverksetting)
- 19/3224 (vei, vann og avløp)
- 19/3231 (ny behandling av reguleringsplan)

Foreliggende klagebehandling vil kun gjelde kommunens fradelingsvedtak 111/19 av 25.07.2019.

Plan- og bygningslovens regler om atkomstvei

Det følger av pbl. § 21-6 første setning at bygningsmyndighetene som utgangspunkt ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandlingen av byggesøknader, «[m]ed mindre annet følger av loven her». I pbl. § 27-4 første ledd er det gitt et slikt unntak, der privatrettslige rettigheter må være dokumentert:

«Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.»

Kravet til «sikret vegforbindelse» gjelder ved opprettelse av eiendom, slik som det er søkt om i foreliggende sak. Kommunen kan derfor ikke gi tillatelse til tiltaket, hvis veiforbindelsen ikke er «sikret», jf. pbl. § 21-4, jf. § 27-4. Hensikten med bestemmelsen er at alle tomter skal ha lovlig atkomst slik at de kan benyttes som forutsatt og pga. samfunns- og beredskapsmessige hensyn, jf. Ot. Prp. nr. 45 (2007-2008) s. 186.

Har de 22 hyttetomtene sikret veiforbindelse iht. pbl. § 27-4?

Reguleringsplanen for BKB4 forutsetter at det skal være atkomst fra sør, via Langslåvegen. Selv om det er regulert inn atkomstvei i «BKB4» og i tilgrensende plan «Gålå, område N1», er det ikke med dette sikret veiforbindelse. De privatrettslige forholdene må likevel være på plass, før man kan fradele hyttetomter. Reguleringsplaner kan imidlertid gi grunnlag for å ekspropriere veien eller veirett, dersom de privatrettslige forholdene ikke blir avklart, jf. pbl. kap. 16.

Veiforbindelse er sikret hvis tiltakshaver eier tomta, helt ut til grensen mot offentlig vei, og det foreligger avkjøringstillatelse fra veimyndighet. Dersom atkomstveien går over andre eiendommer, før den kommer ut på offentlig vei, må det foreligge en rett til å bruke den private veien over annen



manns grunn. Med «sikret» menes det at retten til atkomst er «privatrettslig urokkelig». Se bl.a. Sivilombudsmannens sak 2014/3195 og Borgarting lagmannsretts kjennelse LB-2017-114551.

I foreliggende sak påberoper tiltakshaver seg at Langslåvegen i sin helhet ligger på hans eiendom 41/5, fra avkjørselen fra Gålåvegen (Fv. 2584) til hyttefelt BKB4. Han mener derfor kravet til «sikret» atkomst foreligger i form av at han er grunneier. Evt. bruksrett, om han ikke skulle være eier, er ikke aktuelt i denne saken.

Klagerne anfører at Langslåvegen ligger på deres eiendommer, der den passerer hyttetomtene gbnr. 41/16, 41/17 og 41/47. De hevder at tiltakshaver ikke har sikret veiforbindelse til hyttefeltet, siden han verken er grunneier, eller har bruksrett over deres eiendommer.

I matrikkelen, som er grunnlaget for kommunens offisielle kartverk, er Langslåvegen vist å ligge delvis inne på klagerens eiendommer. Matrikkelen har som formål å være et pålitelig register over eiendomsopplysninger. Den er derfor et naturlig utgangspunkt for å vurdere hvem som har hjemmel til den aktuelle delen av Langslåvegen. Det er likevel ikke umulig at det foreligger feilregistreringer i matrikkelen. Dersom en part påberoper at opplysningene i matrikkelen er feil, har han bevisbyrden for å dokumentere at det er andre grenseforhold som gjelder, jf. matrikellova § 26 tredje ledd.

I forbindelse med klagesaken har partene lagt ved omfattende dokumentasjon knyttet til hvor grensen mellom hytteeiendommene og tiltakshavers eiendom 41/5 går. Dokumentasjonen spriker ift. om Langslåvegen ligger på 41/5 i sin helhet, eller om den delvis ligger på naboeiendommer:

- Tinglyst veirett fra 1914 erklærer at parseller av Golaa sanatorium (41/5), bl.a. Dagalisæter (41/16) og Granheim (nå 41/17), har «ret til at færdes paa sanatoriets grund og paa dets veier». Veiretten sier ingenting om Langslåvegen (tidl. kalt Rondestigen) i sin helhet ligger på sanatoriets grunn.
- I 1913 ble gbnr. 41/16 fradelt fra 41/5. I skylddelingsforretningen er tomte beskrevet å være avgrenset «mot vest til Rondestigen»
- I 1916 ble gbnr. 41/17 (tidl. benevnt 41/21) fradelt fra 41/5. I skylddelingsforretningen er nordgrensen beskrevet å støte til «kjørevei kaldet Ronnestigen» og at østgrensen «dannes av nævnte kjørevei».
- I 1954 ble gbnr. 41/47 fradelt fra 41/17. I skylddelingsforretningens kartvedlegg er det vist grenselinjer. Nordre grense er vist å stoppe i Rondestiens vestre veikant. Søndre grense er vist å gå tvers over Rondestien og stoppe i østre veikant. Kartet viser således at deler av Rondestien ligger inne på 41/47.
- I 1982 ble det avholdt oppmålingsforretning for klarlegging av grensene til gbnr. 41/17. Målebrevkartet viser at deler av Rondestien ligger inne på 41/17.
- I 2008 ble det avholdt oppmålingsforretning for klarlegging av grensene til gbnr. 41/16. Målebrevkartet viser at deler av Langslåvegen ligger inne på 41/16.

Etter Fylkesmannens syn, viser innsendt dokumentasjon at det er uklarhet rundt om Rondestien/Langslåvegen i sin helhet ligger inne på 41/5. Ulike offisielle dokumenter, gir ulikt utfall. Naboenes protester mot fradeling grunnet hjemmel til veien, synes ikke å være ubegrunnet. I dette tilfellet, hvor det foreligger tvil rundt de privatrettslige forholdene, kan atkomsten, slik Fylkesmannen ser det, ikke sies å være «sikret». Vi viser i denne sammenheng til uttalelser fra Sivilombudsmannen, som omhandlet veiretter. I foreliggende klagesak gjelder tvilen ikke veirett, men hvor grensen



mellom veigrunnen og hytteeiendommen går. Fylkesmannen vurderer likevel at Sivilombudsmannens uttalelser er relevante for vurderingen av om atkomsten er «sikret»:

Fra sak 1987/72:

«Å ta standpunkt til et slikt utpreget privatrettslig spørsmål innebærer vurderinger som ligger dårlig til rette for bygningsmyndighetene, og dette gjelder særlig når vegretten er omtvistet som i dette tilfellet – ved at eierne av de tjenende eiendommer uttrykkelig har motsatt seg utvidelsen av vegretten. Som i hevdstilfellene må bygningsmyndighetene i slike situasjoner ha adgang til å kreve påberopte rettigheter fastslått ved domstolene før man evt. gir byggetillatelse.»

Fra sak 2012/3370:

«Det nevnes at også de privatrettslige spørsmålene saken reiser fremstår som uoversiktlige og kompliserte, noe som taler for at domstolene, og ikke bygningsmyndighetene, bør ta stilling til spørsmålet om atkomstretten.»

Slik vi forstår Sivilombudsmannens uttalelser, er § 27-4's krav til sikring lovfestet for at bygningsmyndigheten ikke skal måtte ta stilling til vanskelige eiendomsforhold. Derfor må lovlig atkomst være relativt entydig og klart dokumentert i fradelingssøknaden. Vi er etter dette kommet til at det foreligger såpass tvil knyttet til atkomsten via Langslåvegen, at den ikke kan anses å være «sikret». Siden det er avholdt oppmålingsretninger for de grensene som fremgår av matrikkelen, kan ikke kommunen endre disse etter krav fra den ene parten. Her må det oppmålingsforretning eller jordskifte til for å fastslå hvor grensen går, jf. ml. § 26 tredje ledd, tredje setning.

De 22 hyttetomtene som er søkt fradelt, kan potensielt sikres atkomstvei fra andre retninger. I foreliggende sak vil dette likevel ikke være aktuelt, uten planendring. Reguleringsplanen forutsetter at atkomst skal skje fra sør, via Langslåvegen. Søknaden dokumenterer uansett ingen veirett via de andre private bomveiene i nordvest.

Etter Fylkesmannens syn foreligger det ikke sikret veirett hverken via Langslåvegen eller via andre veier. Det kan derfor ikke gis tillatelse til fradeling, siden tiltaket vil stride mot plan- og bygningsloven § 27-4. Det gjøres oppmerksom på at Fylkesmannens vedtak ikke innebærer noen avgjørelse av de privatrettslige forhold, jf. pbl. § 21-6 tredje setning.

Øvrige anførsler

I klagen fra Carsten Anker er det fremmet en anførsel om manglende nabovarsel og et spørsmål knyttet til videre fradeling på feltet. Fylkesmannen anser at ingen av forholdene har betydning for sakens resultat. Vi går derfor ikke nærmere inn på dem. Hva gjelder spørsmålet viser vi til kommunens svar i klagebehandlingen, under pkt. 2.3.

Fylkesmannens vedtak

Klagen tas til følge. Fylkesmannen omgjør Sør-Fron kommunes vedtak 111/19, datert 25.07.2019. Søknaden om fradeling av 22 tomter avslås, jf. pbl. § 21-4, jf. § 27-4.

Vedtaket er truffet med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.



Med hilsen

Anne Kathrine Fossum e.f.
kommunal- og samordningsdirektør

Jo-Bjørner Haugen
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

SØR-FRON KOMMUNE

GÅLÅ EIENDOM AS

Carsten Jan Anker

ADVOKAT CHRISTIAN WEFLING AS

Kommunevegen 1

Baksidevegen 1144

Gamle Drammensvei 88 D

Tomtegata 4A

2647

2647

1363

2615

SØR-FRON

SØR-FRON

Høvik

LILLEHAMMER