

Sivilombudet

Postboks 3 Sentrum
0101 OSLO

Adv. Bjørn Bydal (H)
Adv. Ole Søby
Adv. Jahn Magnus Jahnsen
Adv. Truls A. Skjerve
Adv. Aksel Haraldsen
Adv. Knut H. Strømme
Adv. Rita Aase
Adv. Christofer Arnø
Adv. Thor Tidemann Bjønnes
Adv. Anne Tellefsen
Adv. Andreas Jensen Hofstad
Adv. Anne Grete M. Ytredal
Adv. Camilla S. Funnemark

H = Møterett for Høyesterett
Medlemmer av Advokatforeningen

Dato: 22. mars 2021
Vår ref: 29799/257407/AT
Deres ref:

**ANMODNING OM VURDERING AV FORVALTNINGSSAK - STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG
TELEMARKS VEDTAK AV 1. OKTOBER 2021 - PÅLEGG OM RIVING AV KONSTRUKSJONER –
SALTVERKSVEIEN 20 – GBNR 1002/475 – LARVIK KOMMUNE**

Undertegnede representerer eiendommens hjemmelshavere.

Statsforvalteren fattet 1. oktober 2021 vedtak om å stadfeste Larvik kommunes vedtak om pålegg om riving av konstruksjoner på eiendommen, som forvaltningen anser som «ulovlige».

Saken omhandler terrasse og bryggekonstruksjon som er omsøkt og forevist kommunen tidlig på 1990-tallet og hvor disse tegningene foreligger i kommunen. Tiltakene - terrasseplattning, brygge og trapper - ble så sent som i 2016 undersøkt av tilsynsjurist i Larvik kommune, hvorefter det ble konstatert at tiltakene var lovlig etablert. Dels dreier det seg altså om konstruksjoner som er inntegnet i forbindelse med byggesak hos kommunen og stemplet godkjent, dels er det tiltak som da de ble oppført ikke var underlagt verken søknads- eller meldeplikt.

Videre er det oppført en bod i 2000 etter veiledning fra kommunen, hvorefter det ble gitt tilbakemelding om at tiltaket ikke var søknadspliktig. Regelverket i perioden konstaterer det samme. Kommunen har dessuten hatt kjennskap til denne boden siden oppføring, ettersom det var et vedvarende tvisteforhold om privatrettslige rettigheter til brygge og båthus på eiendommen som kommunen var del av.

Det foreligger ikke hjemmel for pålegg om fjerning av tiltak i Saltverksveien 20. Larvik kommunes vedtak og vedtak fattet av Statsforvalteren i Vestfold og Telemark i klagesaken er således ugyldige. Sivilombudet bes derfor undersøke saken. Det legges til grunn at pålegg om riving av konstruksjoner er et inngripende vedtak og det er avgjørende at det foreligger hjemmel for et slikt pålegg. Dette må derfor anses å være i kjerneområdet av hva Sivilombudet skal gjøre en nærmere undersøkelse av.

- Bilag 1:** Kartutsnitt som viser eiendommen.
- Bilag 2:** Utsnitt av arealplan for Larvik fra 1991-2003.
- Bilag 3:** Larvik kommunes varsel om pålegg om retting, datert 12. februar 2021.
- Bilag 4:** Merknader til varsel om pålegg om retting med bilag, datert 11. mars 2021.
- Bilag 5:** Pålegg om retting og tvangsmulkt, datert 27. april 2021.
- Bilag 6:** Klage over pålegg om retting og tvangsmulkt, datert 21. mai 2021.
- Bilag 7:** Supplerende klage over pålegg om retting og tvangsmulkt med vedlegg, datert 27. juni 2021.
- Bilag 8:** Kommunens klagebehandling, datert 24. august 2021 med underretning 27. august 2021.
- Bilag 9:** Statsforvalteren i Vestfold og Telemarks vedtak i klagesak, datert 01. oktober 2021.

Klager er av den oppfatning at kommunen i 2016 har foretatt prosessledende beslutninger om tiltakenes lovlighet som binder kommunen. Dette gjelder bryggens lengde, trapper og terrasseplattinger som *i dag* ligger foran byggegrensen i kommuneplanens arealdel.

Ved oppføring av konstruksjonene var eiendommen ikke underlagt noe byggeforbud. Eiendommen har vært avsatt til boligområde ved oppføring av tiltakene på 1990-tallet og frem til i dag, og eiendommen ligger i tettbygd strøk. Ingen av tiltakene er oppført etter at ny plan- og bygningslov trådte i kraft i 2009.

Subsidiært, dersom kommunens vurdering i 2016 om at alle tiltak var lovlige likevel ikke binder kommunen, reiser saken spørsmål om tolkning av tillatelser og søknadsdokumenter som beviselig ligger i kommunens arkiv. Det er dessuten høyst usikkert om byggesaksarkivet er komplett. Det er et faktum at alle konstruksjoner, bortsett fra en bod, trapper og uttrigger på brygge, fremkommer av tegninger som ligger i kommunens saksarkiv. Ser man bort fra den prinsipale påstanden om at kommunen i 2016 har tatt beslutning om at tiltakene er lovlige ut fra en vurdering av sitt arkivmateriale, vil tolkningen også i dag by på tvil. Denne tvilen må komme tiltakshaver til gode og medfører etter klagers syn at det er urimelig å kreve konstruksjonene fjernet. Pålegg om retting er altså ikke en forholdsmessig reaksjon. Et pålegg om retting vil i dette tilfellet også være i strid med EMK P1-1.

Statsforvalteren har lagt bevisbyrden for tiltakenes lovlighet hos tiltakshaver. Dette er feil jus. I forbindelse med et vedtak om pålegg om retting er det forvaltningen som må bevise at tiltaket er oppført i strid med plan- og bygningsloven. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark legger i så henseende avgjørende vekt på at dokumenter som faktisk ligger i byggesaksarkivet burde vært klarere og at det burde finnes *andre* dokumenter i arkivet som beviser tiltakenes lovlighet.

Byggesaksarkivet kan ikke tillegges negativ troverdighet i denne perioden, og en kan heller ikke legge til grunn at et privat arkiv er fullstendig nær 30 år tilbake i tid.

Arkivloven kom først i 1992 og trådte ikke i kraft før i 1999. Arkivloven ble utarbeidet fordi det i liten grad var enhetlig praksis og krav knyttet til arkivføring, også av rettighetsdokumenter. Saker som saksbehandler var ferdig med, kunne i prinsippet kastes. Det er grunn til å tro at arkivering av veiledning om hva som er søknadspliktig eller ikke, meldinger som ikke krevde skriftlig byggetillatelse fra kommunen m.m. i mange tilfeller ikke ble spart på.

Tidligere hadde Riksarkivaren delegert fullmakt til å gi forskrifter om oppbevaring, ordning av og tilsyn med fylkeskommunale og kommunale arkiv, med hjemmel i henholdsvis fylkeskommuneloven § 20 og

kommuneloven § 18. Denne muligheten var lite benyttet frem til 1987 for kommunal sektor, og omfattet heller ikke da byggesaksdokumenter.

Fra forarbeidene til arkivloven (Ot.prp. nr. 77 (1991-1992) hitsettes:

1.1.2. Kvifor lovfesting

Dei føresegnene som no utgjer rammevilkåra for det statlege Arkivverket og arkivfunksjonane i offentleg forvaltning, finst i ulike lover, kongelege resolusjonar, stortingsvedtak og ei rad administrative føresegner. I NOU 1987:35 Samtidens arkiver – fremtidens kildegrunnlag vart det gjort framlegg om at det vert vedteke ei lov om arkiv, og det vart lagt fram utkast til slik lov.

I utgreiinga er det peika på at gjeldande regelverk for arkivarbeidet i statleg og kommunal/fylkeskommunal forvaltning ofte ikkje vert følgt, uerstatteleg materiale har dermed gått tapt. Utvalet heldt fram at ei lovfesting av reglar for arkivarbeidet i den offentlege forvaltninga vil gje desse føresegnene større vekt og gjennomslagskraft i høve til andre interesser og omsyn enn hittil.

I rapporten frå ein internasjonal kommisjon som i 1991 evaluerte Riksarkivet vert det og streka under at det er trong for ei lov om arkiv som femner om både statleg og kommunal forvaltning.

...

Etter departementet sitt syn vil ei lov om arkiv føra til at reglane for arkivarbeidet i offentleg forvaltning vert følgde betre opp samanlikna med det ein har røynsle for i dag.

...

1.3.2. Kommunale arkiv

Då det kommunale sjølvstyret i Noreg vart innført med formannskapslovene av 1837, vart samstundes grunnlaget for det kommunale arkivarbeidet lagt, i og med at ordføraren vart pålagt "å sørge for Bevaring av de Formannskapet vedkommende Protokoller og Brevskaper".

Staten sitt kontrollansvar overfor kommunane i arkivspørsmål vart første gongen lovfesta i lov om kommunestyre på landet av 30. september 1921. Departementet fekk då fullmakt til å gje forskrifter om kommunestyra sine arkiv, og om tilsyn med desse. Departementet fekk og heimel til å krevja at eldre arkivsaker som ikkje vart oppbevarte på forsvarleg vis skulle sendast inn til eit statsarkiv.

I kommunelovene av 1938 vart lovboda frå 1921 haldne oppe og utvida til å omfatta alle kommunale arkiv, ikkje berre kommunestyret sine. Departementet fekk samstundes fullmakt til å krevja innreidde rom for fullgod oppbevaring av arkivsakene. Ved kgl.res. 9. juli 1948 vart departementet sine fullmakter delegerte til Riksarkivaren. Gjeldande kommunelov av 12. november 1954, § 18, har tilsvarande føresegner som lovene av 1938, og fullmakta til Riksarkivaren står ved lag.

I lov av 16. juni 1961 nr. 1 om fylkeskommuner er det i § 20 tilsvarande føresegn som i kommunelova § 18. Ved kgl. res. 22. juni 1977 er departementet sine fullmakter etter denne føresegna delegerte til Riksarkivaren.

I medhald av ovannemnde fullmakter har Riksarkivaren gjeve ei rad retningslinjer for kommunale og fylkeskommunale arkiv. Retningslinjer for arkivavgrensing og kassasjon i fylkeskommunale arkiv gjeld frå 1. september 1986. Retningslinjer for arkivavgrensing og kassasjon i kommunale arkiv gjeld frå 4. juni 1987. Krav til bruk av mikrofilm i kommunalforvaltninga vart fastsette av Riksarkivaren 1. juni 1984, og reviderte 1. juli 1990. Retningslinjer for bygging, sikring, innreiing og bruk av arkiv i kommunale, fylkeskommunale og statlege administrasjonar vart fastsette av Riksarkivaren 6. november 1985. Arkivnøklar for kommunane vert førelagde Riksarkivaren til godkjenning før dei vert tekne i bruk.

...

1.4.3. NOU 1987:35 «Samtidens arkiver – fremtidens kildegrunnlag»

.....

NOU 1987:35 tok til orde for at ei eiga arkivlov ville vera eit tenleg verkemiddel som basis for arbeidet med å ta vare på verneverdige arkiv. Det vart mellom anna lagt vekt på at det burde etablerast eit heimelsgrunnlag for å gje visse pålegg til eigarar av særleg verneverdige privatarkiv. Men ei arkivlov burde etter utvalet sitt syn ha eit vidare siktemål enn dette.

Utvalet peika på at reglane for arkivarbeidet i forvaltninga ofte ikkje vert følgde, og at dette til ein viss grad skuldast at reglane på visse punkt er uklære og motstridande. Ei arkivlov måtte difor etter utvalet sitt syn ha som målsetjing å bidra til ei klårgjering av og opprydding i regelverket. Utvalet heldt såleis fram at ei lov om arkiv ville føra til at reglane for arkivarbeidet i offentlig forvaltning ville verta følgde betre opp, og at arkivarbeidet ville få større vekt og gjennomslagskraft i høve til andre interesser og omsyn dersom arkivverk-semda vart forankra i ei samlande arkivlov.

2.2. Kommunal arkivbevaring

Kommunane og fylkeskommunane har sjølve ansvaret for å ta vare på arkiva sine. Nokre større kommunar har tilsett kvalifiserte arkivarar, som i tillegg til ansvaret for arkivtenesta knytt til den ordinære saksførebuinga og har ansvaret for å ta vare på dei historiske arkiva. I mange kommunar er arkivtenesta lite utbygd, noko som i første rekkje går ut over arbeidet med å bevare og gjera tilgjengelege dei historiske arkiva.

Å legge til grunn at fravær av et dokument i byggesaksarkivet er et bevis på ulovlighet, er derfor ikke tilstrekkelig til å oppfylle bevisbyrden til forvaltningen for denne perioden.

I denne sak er det dessuten bevist at det ligger en rekke dokumenter knyttet til denne eiendommen arkivert på naboeiendommer, ettersom det har vært en årelang konflikt i området at eiendommen i det hele tatt ble bebygget. At dokumenter kan ha blitt borte i årenes løp, der hvem som helst i praksis kunne gjennomgå arkivmappene, er åpenbart sannsynlig. Flytting av arkiver og manglende arkiveringsrutiner hos den enkelte saksbehandler er også forhold som kan ha påvirket det gjenværende materialet i byggesaksmappene, som nå er digitalisert. At opprinnelig byggesak hadde flere runder i kommunen og hos Fylkesmannen har åpenbart gitt noen duplikater, hvilket også medfører fare for at tegninger som har vært fremlagt under en «melding» har blitt kastet, fordi de fremkommer av en annen «melding».

Konfliktene rundt eiendommen og naboeiendommen fra 1990 og frem til i dag taler i seg selv for at det ikke er *noen* tiltak som er oppført uten kommunens velsignelse på denne eiendommen. Det har rett og slett ikke vært mulig for eiendommens tidligere eier å flytte en spiker, uten at det har vært under kritisk blick fra naboer og med henvendelser til kommunens byggesaksmyndighet.

Det er i forbindelse med undersøkelser knyttet til denne saken funnet en lang rekke dokumenter knyttet til eiendommen gbnr 1002/475 på byggesaksmappen til gbnr 1002/262. Bl.a. finnes det i sistnevnte eiendoms digitale arkivmappe aktuelle tegninger av bryggeanlegget på gbnr 1002/475 med påtegning fra en byggesaksbehandler, som ikke har vært funnet i byggesaksarkivet for gbnr 1002/475.

Bilag 10: Plantegning med påtegning fra byggesaksbehandler 18/12-92

Det har her vært en årelang strid om rett for gbnr 1002/262 til båtplass og båthus på eiendommen gbnr 1002/475. I 2003 ble det fremmet krav om at det skulle tilrettelegges for rettighetene fra min klients rettsforgjenger. Da partene ikke kom til enighet, kulminerte dette i en skjønnssak om avskiping av servitutt i 2006. Avgjørelsen er bl.a. arkivert i Larvik kommunes byggesaksarkiv på bnr 262, ettersom det parallelt var en pågående byggesak knyttet til etablering av nytt båthus og brygge for bnr 262 på bnr 475.

I skjønnssaken er det fremlagt flere dokumenter fra byggesaksarkivet og i denne perioden var det altså anledning til å undersøke byggesaksmappen fysisk. Det er grunn til å tro at dette har vært gjort av flere personer i løpet av årene for denne tvisten.

Bilag 11: Skjønnsbok fra Lensmannen i Larvik, datert 6.12.2006.

Skjønnsboken viser til dokumenter om melding om endring av brygge m.m., herunder viser den til bygget båthus på gbnr 1002/475 (dette er boden som omfattes av pålegget om retting og tvangsmulkt).

Det er altså *i det minste en berettiget tvil* om arkivet er komplett, om i hvilken sammenheng meldinger er innsendt og hva som er behandlet. Det er dog et faktum at det i alle fall foreligger en melding fra mars 1993 som viser bryggen nøyaktig slik den er oppført. Denne tegningen er også levert til kommunen i desember 1992, ifølge Reidar Folvik og ble deretter brukt også til å inntegne et tak over del av terrassen på eiendommen.

I forbindelse med oppføring av bryggen var det også tvist med en annen nabo som mente seg berettiget til forøyningsrett på den aktuelle eiendommen. Det er umulig å se for seg at det skulle kunne oppføres en brygge som var i strid med tillatelse eller byggemelding i det samme tidsrom.

Dokumenter som viser noe av kronologien rundt bryggen vedlegges.

- Bilag 12:** Div. korrespondanse vedr. tvist om byggearbeider på eiendommen i november 1992 (arkivert i byggesaksarkiv i Larvik)
- Bilag 13:** Plantegning med påtegning fra byggesak, arkivert på bnr 262 (også bilag 10)
- Bilag 14:** Melding til byggesak vedr. plantegning og perspektivskisse bryggeanlegg, 22. 12.1992 (grunn til å anta at deler av denne er kastet fordi tegningene er duplikat av senere melding)
- Bilag 15:** Melding om takoverbygg på del av terrasse/brygge av 1. mars 1993.

Sistnevnte dokument kan leses som takoverbygg på del av terrasse og brygge. Faktum er under enhver omstendighet at bryggen er tegnet inn, slik den er i dag og er stemplet av Larvik kommune 2. mars 1993. Mottatte tegninger fra byggesaksarkivet under denne meldingen kommer i to deler, men det er ingen tvil om at dette er samme tegning som i nedfotografert stand fremlegges under bilag 15. Takoverbygget er på terrassen, ikke på bryggen. Melding om takoverbygg på del av terrasse og bryggens endelige utforming er godkjent 2. mars 1993.

Bilag 16: Godkjenning fra Larvik kommune, datert 2. mars 1993

En eventuell tvil om *hva* som er godkjent, innebærer en plikt for forvaltningen til å tolke de dokumentene de faktisk har i tiltakshavers favør, og i tråd med det tiltakshaver forteller, ikke det motsatte. Det ligger tegning i kommunen som viser bryggen med den lengde den har i dag. Det ligger også tegninger, stemplet godkjent i kommunen, som viser terrassearealene slik de ligger i dag. I 2016 konkluderte kommunens tilsynsjurist med at disse dokumentene viste at det var inngitt melding i tråd med datidens krav, og at dette da ble ansett å være tiltak som var godkjente. I samtale med daværende tilsynsjurist i kommunen har hun også gitt uttrykk for at hun har sett dokumentasjon på tiltakets lovlighet, og at hun ved ny gjennomgang av mappen kort tid før hun sluttet i kommunen ikke fant disse dokumentene igjen. Dette var i forbindelse med søknad om nye tiltak på den aktuelle eiendommen, hvoretter nye saksbehandlere i Larvik kommune hevdet at tiltakene ikke var i tråd med plan- og bygningsloven.

Å tolke eget arkivmateriale annerledes, og i tiltakshavers disfavør 4 år senere, er i strid med god forvaltningsskikk og sterkt urimelig. Forvaltningsutøvelsen oppleves vilkårlig og avhengig av hvem som sitter og ser på tegninger og annet grunnlag sendt til kommunen.

Det fremstår ikke minst som urimelig at en tiltakshaver blir nødt til å gå til søksmål for å fremme vitner direkte for retten som bekrefter at det ble gjort en vurdering av tiltakene og de ble ansett å være godkjente i 2016, når dette allerede er fremlagt for forvaltningen skriftlig. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har ikke gjort en tilstrekkelig bevisvurdering når de viser til fravær av dokumenter i byggesaksarkivet som en presumpsjon for ulovlighet.

Bryggen og terrassearealene var oppført før tidligere eier begynte på hovedhuset. Før igangsettelse av hovedhuset ble det utført bygningskontroll i tråd med datidens regelverk. Da var brygga og terrassearealene allerede oppført.

Nærmere om boden

Boden er oppført av tidligere eier, nåværende eiers far og svigerfar, etter veiledning fra kommunen mot slutten av 1999/2000. Den ble deretter oppført våren 2000. Tiltaket var ikke søknadspliktig på dette tidspunkt. Boden er oppført med BYA 15 m² og har mønehøyde under 3 meter, basert på beregningsreglene for høyde i datidens grad av utnytting.

Den er derved unntatt fra søknadsplikt og er oppført etter den veiledningen som ble gitt.

Rundskriv H-33/99 orienterte om endringer i forskrifter til plan- og bygningsloven fastsatt 13.12.1999, med ikrafttreden 01.01.2000 ble endringene hva gjelder tiltak som verken krever søknad eller melding - § 7 – vedr. frittliggende bygg oppsummert slik:

«Følgende mindre tiltak omfattes nå av unntaksbestemmelsen...

- Frittliggende bygning (bod, veksthus og lignende) med grunnflate
- inntil 15 m² som ikke skal brukes til varig opphold for personer...»

Bilag 17: Rundskriv H-33/99, datert 20.12.1999

Tidligere klage er en del av argumentasjonen knyttet til anmodningen om at Sivilombudet vurderer saken, og er vedlagt i bilag 4 og 5. For ordens skyld hitsettes også denne klagen:

Saken reiser en problemstilling knyttet til prosessledende beslutninger som er foretatt i 2016 kan omgjøres av kommunen i 2021. Subsidiært er spørsmålet om kommunens veiledning i 2016 medfører at det er urimelig å kreve pålegg om fjerning av konstruksjoner som det da ble tatt spesifikt stilling til Tilsynet fra 2016 som konkluderer med at bryggeanlegg m.m. er lovlig oppført etter datidens regelverk og arkivmateriale til kommunen, binder Larvik kommune i dag. Det er ikke anledning til å ta noen «omkamp» på de tiltakene som ble undersøkt da og som det ble fattet en konklusjon i forhold til. Det er i liten grad vært undersøkt hvilket arbeid som ble nedlagt fra Larvik kommunes tilsynsjurist i forbindelse med tilsynet i 2016. Undertegnede har derfor tatt kontakt med Linn-Ida Ellingsen og har nedfelt i et referat det som ble omtalt i telefonsamtalen. Ellingsen har vært gjort kjent med dette og har rettet opp i det hun har hatt en annen oppfatning av. Referatet vedlegges som bilag 1.

Ellingsen har gitt uttrykk for at bryggen og terrasseareal i tilknytning til denne ble grundig kontrollert opp mot arkivmateriale. Det ble først stilt spørsmål ved om det forelå noen tiltak som ikke var omsøkt

eller oppført i tråd med plan- og bygningslovens regler. Deretter ble det imidlertid fremlagt materiale fra Reidar Folvik i et møte med Ellingsen og det ble konkludert med at det forelå tillatelse til oppføring av brygge i den lengde denne nå har. Videre ble det konkludert med at de arbeider som var foretatt på bryggen og tilgrensende område var vedlikehold og at det ikke var omfattet av søknadsplikt da det ikke medførte endring av BYA på eiendommen. Dette ble Reidar Folvik og Sommereng deretter orientert om. Sommereng ble først orientert på telefonen om at alt var i orden. Han ba om at dette også skulle gjøres skriftlig og fikk deretter brev om at det ikke forelå forhold i strid med plan- og bygningsloven. Det ble imidlertid også sendt brev til naboene om at det ikke forelå forhold i strid med plan- og bygningsloven, ettersom tilsynet var initiert av naboklager. Dette brevet viser at bryggen, tiltak på bryggen, terrasser/plattinger og tiltak på disse, ble ansett som lovlige. Dette brevet har kommunen selv, men det vedlegges igjen her som bilag 2.

Ellingsen kan ikke huske at boden var et tema ved tilsynet. Boden er imidlertid heller ikke i strid med plan- og bygningsloven, da den ble oppført på et tidspunkt hvor dette ikke var søknadspliktig. Boden er oppført i 2000, basert på forespørsel overfor kommunen om dette var søknadspliktig. Tilbakemeldingen var at det ikke var søknadspliktig å føre opp en bod inntil 15 m², så lenge denne var oppført 4 meter fra grensen. Som det fremgår av merknader til varsel om pålegg om retting, var det nettopp unntak for slike bygninger på dette tidspunkt. At boden ikke var oppført i 1999 er avklart ved å fremskaffe flyfoto fra mai 1999 på eiendommen. Boden er da ikke til stede. Det aktuelle flyfotoet er vedlagt som bilag 3.

Folvik arbeidet i mange år som avdelingsingeniør i Brunlanes kommune. Han har alltid vært svært opptatt av å følge regelverket og har hatt god kjennskap til det. Når han så har forespurt byggesaksavdelingen og fått en klar tilbakemelding om at dette ikke var søknadspliktig, var det helt naturlig for ham å stole på denne tilbakemeldingen. Den er også korrekt i forhold til datidens regelverk. Larvik kommune oppfattes nå å prøve å finne «hull» i Folviks vitneuttalelse om hva han har fått beskjed om, og også i hvorvidt unntakshjemmelen kunne benyttes. Dels har kommunen ment at boden ikke er frittliggende fordi den har en terrasseplatting inntil seg. Dels er det gitt uttrykk for at høyden ikke er i overenstemmelse med unntak fra søknadsplikt. Dette uten at kommunen har sett på hva gjennomsnittlig terreng anses å være her. Det kan orienteres om at det er fjell i dagen inne i boden.

Etablering av platting eller utvidelse av slik platting er ikke omfattet av søknadsplikt på boligeiendommer før det blir etablert byggegrense i kommuneplan etter ny plan- og bygningslov. Platting i tilknytning til uthuset og eksisterende bryggeplatting er således i tråd med lovverket på tidspunktet for etablering. Av flyfoto fra 2000-tallet som kommunen har tilgang til, fremkommer at arealet er etablert før ny plan- og bygningslov trådte i kraft.

Alle tiltak på denne eiendommen skal derfor vurderes etter plan- og bygningsloven 1985 og dertil hørende forskrifter.

Tiltakene er utført langt tilbake i tid, i en periode der hele eiendommen var å betrakte som en boligeiendom uten restriksjoner i forhold til strandsonevern slik det er i dag. Dette var også en periode der både søknadssystemet for slike tiltak og myndighetenes måte å gi tillatelse på, var en annen enn i dag og praksis var ulikeartet i ulike kommuner. Muntlig veiledning fra kommunen spilte en stor rolle, og ble vektlagt og oppfattet som «lov». Dette er ikke noe som bare gjelder for Larvik kommune, men som viser seg i flere kommuner langs kysten i den aktuelle perioden. Dagens briller er ikke egnet til å vurdere slike tiltak, og det er svært viktig at myndighetene er seg bevisst de påstander om praktisering av regelverk som tiltakshaver langt på vei kan dokumentere og har dokumentert i flere omganger i

forbindelse med byggesaken på eiendommen. I tvilstilfeller er det derfor god forvaltningsskikk å la tvilen komme eiendommens hjemmelshaver til gode. Det er et inngripende vedtak å pålegge konstruksjoner fjernet som er oppført i god tro tidlig på 90-tallet.

Særlig må det legges vekt på at det har vært et tilsyn på eiendommen i 2016. Dette tilsynet ble igangsatt etter påstander om at det foregikk ulovlige byggearbeider på eiendommen, og det var konkret knyttet til brygge og plattinger, terrasser og trapper. Korrespondansen fra denne perioden viser at bygningsmyndighetene foretatt en grundig gjennomgang av eiendommens byggesaksarkiv og at de har vurdert de faktiske tiltakene opp mot dette arkivet og opp mot det regelverket som gjaldt den gang da. Videre har kommunen etter tilsynet konkret tatt stilling til at de vedlikeholdsarbeider som ble utført i forkant av tilsynet, samt endring fra platting til trapp, ikke var omfattet av søknadsplikt i 2016, og at disse tiltakene således var lovlige. Etter dette tilsynet oppfatter selvsagt eiendommens eier at alt som ligger på eiendommen er å anse som tiltak som er lovlige etter plan- og bygningsloven, og at disse altså har fått et klart og utvetydig godkjent-stempel. Det skal ikke være mulig at kommunen knappe 4 år senere kommer til helt andre konklusjoner knyttet til sentrale deler av eiendommens bygningsmasse. Regelverket og plansituasjonen i området er den samme i 2016 som i 2020.

Det fremkommer av kommunens vedtak i klagesaksbehandling knyttet til omsøkt dispensasjon for tiltak utenfor byggegrensen (august 2020), at tilsynsteamet var forespurt om hvilke opplysninger de la til grunn ved sitt tilsyn i 2016. Det fremkommer at de har lagt akkurat de samme dokumenter til grunn som det byggesaksavdelingen gjør i dag. Da innebærer dette etter denne sides oppfatning at vurderingen av dokumentene har endret seg drastisk fra vurdering gjort i 2016 og vurdering gjort i 2020. Når ingen ny informasjon foreligger enn den kommunen hadde seg forelagt i 2016, og forutsettes det at vurderingen vil være den samme, uavhengig av saksbehandler.

Kommunen synes altså å mene at tilsynet ikke binder dem. Dette er uriktig. Tilsynet innebærer en granskning og tolkning av tidligere gitte tillatelser, og resultatet av dette er at kommunen mener at alle tiltak er lovlige. Videre innebærer tilsynet prosessledende beslutninger om at endring av dekke anses som vedlikeholdsarbeider som ikke er søknadspliktige, at endring fra platting til trapp ikke er søknadspliktig og at utvidelse av terrasse bak byggegrense ikke er søknadspliktig. Når kommunen nå går tilbake på store deler av denne vurderingen, innebærer dette en de facto omgjøring. Det er det ikke rettslig grunnlag for.

Til tross for ovennevnte varsles det nå pålegg om retting og tvangsmulkt for følgende tiltak:

- 1. Terrasseareal*
- 2. Bod på terrasse*
- 3. Bred trapp fra terrasse til strand*
- 4. Brygge/molo må reduseres med ca. 7 meter*
- 5. Brygge mot svaberg nordøstre side av terrassen foran takoverbygg*
- 6. Utstikkende del fra brygge*

Det må vises til klage fra ansvarlig søker over kommunens avslag på søknad om utskiftning av deler av disse tiltakene, der forholdet til lovligheten av eksisterende konstruksjoner er omtalt, jf. brev av 22. mai 2020 med vedlegg. Dette brevet med vedlegg anses som en del av denne redegjørelse, da de poengene som fremkommer der opprettholdes for de tiltak som det nå varsles om pålegg om retting

og tvangsmulkt på bakgrunn av. Videre vises det til brev av 23. mars 2020 hvor det også gis en redegjørelse for tiltakenes lovlighet.

Opplistingen i varselet vil ikke følges kronologisk i den følgende gjennomgangen, ettersom en del av tiltakene har nærhet til hverandre i form av dokumentasjon for søknad og tillatelse og tegningsunderlag fra 1990-tallet.

Ad pkt. 1/3/5: Terrasseareal/trapper

Det vises til det som er nevnt over om tilsynet i 2016. Tilsynet konkluderer med at arealene er godkjent og at det ikke foreligger forhold i strid med plan- og bygningsloven. Denne beslutningen kan ikke kommunen omgjøre 4 år senere.

Når det gjelder tolkningen av dokumentene her, så gjør kommunen nå i 2020 en slutning som det ikke er grunnlag for. Kommunen synes å mene at søknad om terrassearealer m.m i den opprinnelige søknaden om oppføring av bolig, ikke lenger gjaldt etter at det ble innsendt en endringssøknad knyttet til boligen på eiendommen. Det er ikke riktig. De tiltakene som var omsøkt foran bygningsmassen og ned mot sjøen ble utført uavhengig av at boligen ble endret. Tiltakene ble dessuten varslet med påtegning fra nabo som «melding» i desember 1992. Deretter ble det innsendt en endringsmelding også for dette, hvoretter takoverbygget blir tegnet inn. Denne meldingen er også signert av nabo i februar 1993. Disse meldingene må ses i sammenheng, og er godkjente av Larvik kommune.

Larvik kommune er kjent med disse dokumentene, men for det tilfellet at koblingen mellom disse har blitt «borte» underveis, fremlegges brev fra tiltakshaver Reidar Folvik av 16.12.1992, som må sammenholdes med endringsmelding av 1. mars 1993.

Trappene ned til stranden er det spesifikt tatt stilling til i tilsynet, og det er konkludert med at de endringer som er gjort her i forhold til tidligere ikke er søknadspliktige.

Ad. pkt. 4/6. Brygge

Det fremkommer dessuten spesifikt på endringsmeldingen fra 1993 at bryggen er 18 meter lang. Dette fremkommer også på målsatte snitt-tegninger levert som del av bryggesøknaden i forkant av dette. Videre må det konstateres at kommunen har vurdert om det er tilstrekkelig med en endringsmelding og konkludert med at det er tilstrekkelig for korrekt saksbehandling av tiltaket. Denne meldingen må sees i sammenheng med tidligere melding knyttet til terrasser og brygger fra desember 1992. Bryggens lengde er med dette godkjent.

Bryggens lengde eller form har ikke endret seg siden den ble oppført i 1993. Kommunen er kjent med at det er lite som har gått upåaktet hen på denne eiendommen siden huset ble bygget i sin tid. Det har formodningen mot seg at eventuelle ulovlige arbeider ikke hadde blitt påtalt overfor kommunen på et langt tidligere tidspunkt. Slik påtale er nettopp årsaken til at det ble gjennomført et tilsyn på eiendommen i 2016, men da gjaldt det altså kun endringer av dekke/vedlikehold som kommunen ikke anså å være søknadspliktige arbeider.

Tilsynet tar spesifikt for seg bryggen og utriggere og konkluderer med at tiltaket er lovlig etter plan- og bygningsloven ut fra de dokumenter som forefinnes i byggesaksarkivet. Intet er endret etter dette, og kommunen kan ikke omgjøre sin tidligere vurdering av dette. Utriggere er etablert på et tidspunkt hvor dette ikke var søknadspliktig.

Ad pkt. 2 Bod på terrasse

Denne boden er oppført etter muntlig godkjenning fra kommunen. Tidligere har det blitt angitt at dette ble gjort i 1998-99. Ut fra regelverkssituasjonen og den tilbakemeldingen som ble gitt til Folvik fra Larvik kommune, er det mer sannsynlig at dette skjedde i overgangen 1999-2000. Folvik er forespurt om dette, og har bekreftet at dette er et sannsynlig tidspunkt. Tidligere tiltakshaver har handlet i god tro etter rådgivning fra kommunen ved oppføring av boden.

Bygget er i matrikkelen registrert med bygningskode 181 – garasjeuthus, anneks til bolig.

I 1999 ble det fremlagt endringer i plan- og bygningsloven (se H-33/99). Endringene trådte i kraft 1. januar 2000. Det fremkommer der at frittliggende bygning på inntil 15 m² ikke er avhengig av byggetillatelse. Det er høyst sannsynlig at dette er bakteppet for den kontakten som var mellom tiltakshaver og kommunen, og at grunnlaget for veiledningen nettopp ligger i dette. Det fremkommer av bestemmelsen i SAK 1997 § 7 nr. 4 at kommunen hadde anledning til å unnta andre tiltak fra søknadsplikt også, dersom de ikke fant grunn til å kreve søknad for dem.

Reguleringsplanen som i dag blir ansett å gjelde for området, gjaldt ikke på dette tidspunktet. Statusen for denne reguleringsplanen synes tvilsom også i dag, ettersom det i kommuneplanen fra 1991 ble angitt at alle planer fra før 1966 ble opphevet ved vedtak om ny kommuneplan. Det var derfor ikke noe samtykkekrav hjemlet i reguleringsplanen for en bod som den foreliggende. Videre var det ingen hjemler i kommuneplanens arealdel som begrunnet et eventuelt avslag. Området var ikke omfattet av byggeforbudet i plan- og bygningsloven, da dette var å anse som tettbygd strøk.

Det blir svært urimelig når kommunen nå søker å begrunne sin endrede vurdering av disse tiltakene med at boden ikke kan anses som frittliggende fordi det er terrasser rundt den. Poenget er at Larvik kommune i en eller annen gang rundt år 2000 ga uttrykk for at dette ikke var omfattet av søknadsplikt, så lenge man forholdt seg til de materielle kravene i plan- og bygningsloven. Kommunens daværende vurdering er bindende for Larvik kommune i dag. Det er selvsagt synd at dette ikke fremkommer skriftlig i det arkivmaterialet som beror hos Larvik kommune, men dette er heller ikke rart gitt at tiltak kunne unntas fra byggesaksbehandling og kommunens innblanding overhodet på dette tidspunktet.

Igjen må det understrekes at denne eiendommen har vært underlagt «lupe» fra naboer i alle år med stadig innblanding av bygningsmyndighetene i diverse privatrettslige forhold knyttet til eiendommen. Et eventuelt ulovlig tiltak etter datidens regler ville ganske sikkert ha blitt fanget opp før det hadde gått 20 år. Det må også understrekes at det foreligger søknader, meldinger og vurderinger når det gjelder andre forhold i samme tidsperiode. Det har formodningen mot seg at det ikke ble innlevert en søknad ved århundreskiftet, dersom dette hadde vært påkrevet. Det er ingen grunn til ikke å stole på Folviks redegjørelse for kontakten med kommunen om dette.

Oppsummeringsvis må det derfor anføres at Larvik kommunes vurdering av tiltaket for over 20 år siden var at det ikke var søknads- eller meldepliktig. Boden er derfor ikke ulovlig. Et endret tolkningsresultat i forhold til SAK 1997-reglene i dag som begrunnelse for hvorfor boden ikke er lovlig oppført, er å likestille med å gi nye regler tilbakevirkende kraft.

Det anføres altså at Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har lagt feil faktum til grunn for sin bevisvurdering. Dessuten er det feil rettsanvendelse i relasjon til bevisbyrden for bruk av sanksjoner etter plan- og bygningsloven. Det er forvaltningen som må bevise at tiltakene er i strid med plan- og bygningsloven. At beviset kun består i at det ikke finnes tilstrekkelig dokumentasjon i arkivet er ikke nok, all den tid det faktisk godt kan hende at arkivet er mangelfullt. Dessuten, når det finnes papirer på at tegninger av tiltaket er stemplet i kommunen på et tidspunkt der tiltaket ikke var avhengig av skriftlig byggetillatelse, er det ikke tilstrekkelig at forvaltningen *nå* tolker tegningene som utilstrekkelige for kommunens saksbehandling på det relevante tidspunktet.

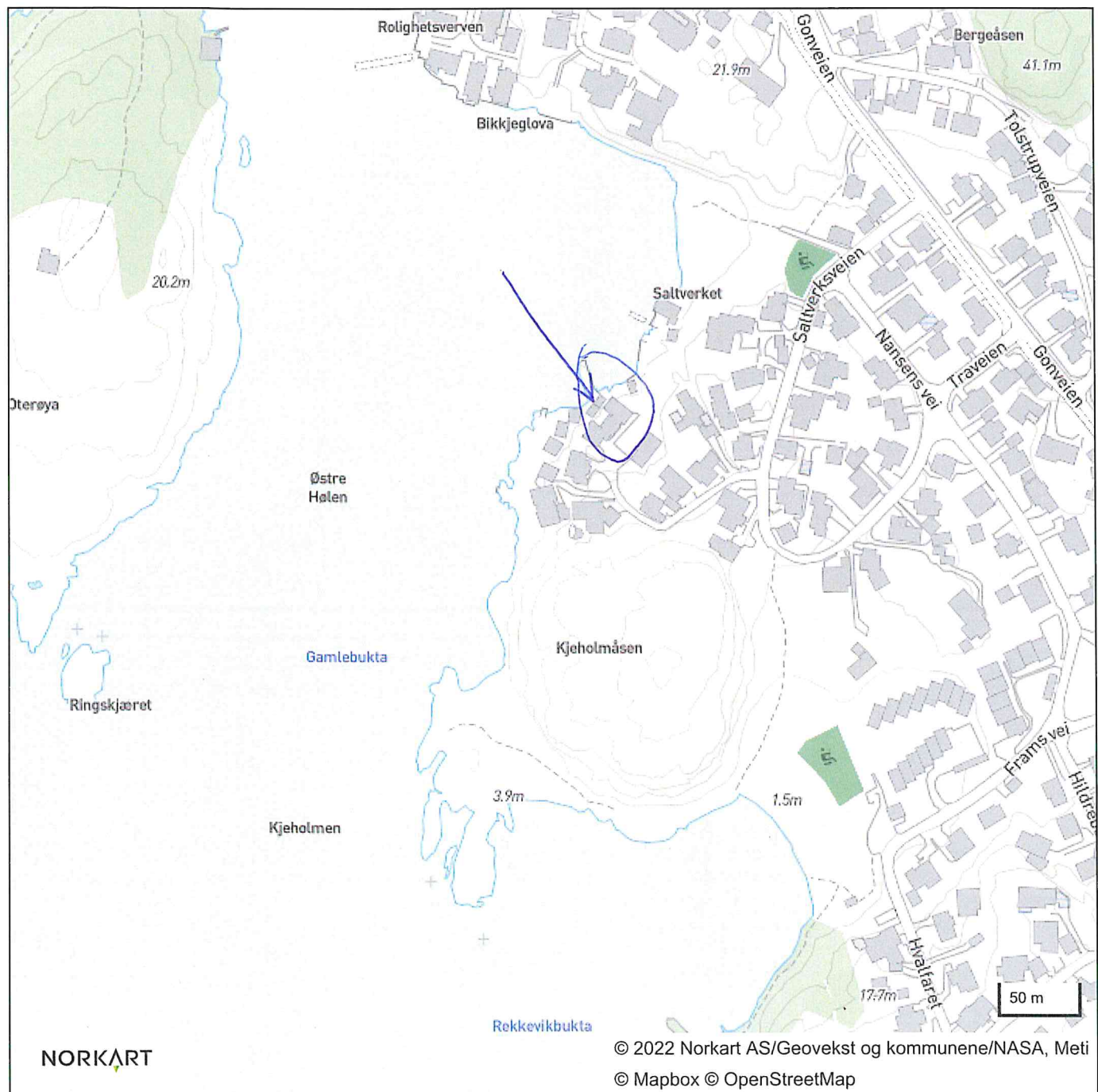
Det vil anføres at et pålegg om retting og tvangsmulkt er i strid med EMK TP1-1. Den tvil som er reist ved at det *faktisk* finnes tegninger i kommunens byggesaksarkiv som viser bryggens lengde, slik den er oppført tidlig på 1990-tallet, den betydelige kommunikasjon knyttet til eiendommen i kommunens arkiv i den aktuelle perioden, at det er foretatt bygningskontroll, og at bod på 15 m2 beviselig var unntatt fra søknadsplikt i perioden for oppføring, gjør et pålegg om retting uforholdsmessig. Dette forsterkes ved at tiltakshaver så sent som i 2016 har fått beskjed om at tiltakene var i tråd med godkjenning og arkivmateriale. Et pålegg om retting og tvangsmulkt i denne situasjonen er ikke i tråd med prinsippet om «fair balance».

Det anmodes om at Sivilombudet behandler saken.

Med vennlig hilsen

Anne Tellefsen
at@hbl.no

Larvik kommune





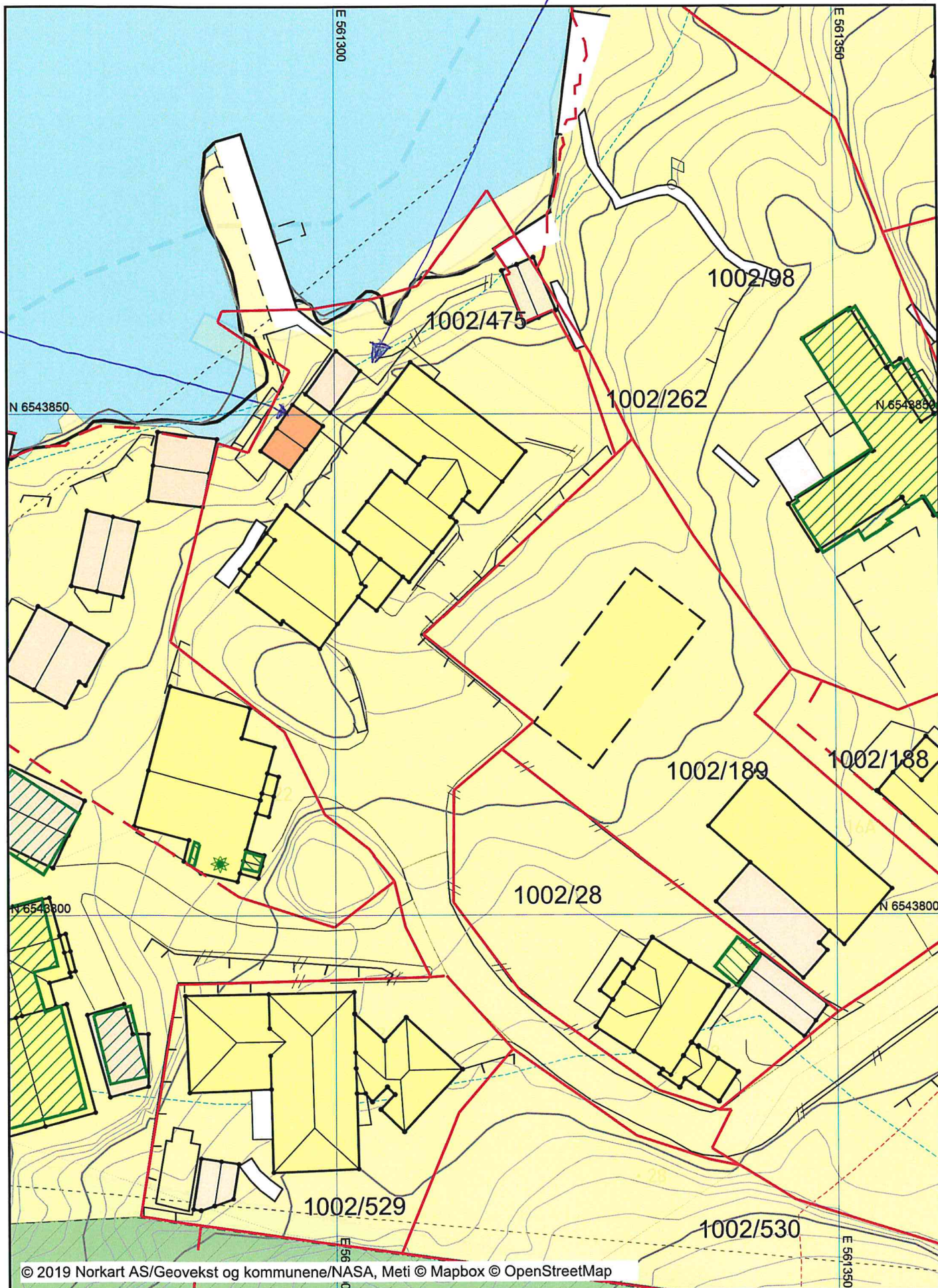
Dato: 16.05.2019

Målestokk: 1:500

Koordinatensystem: UTM 32N



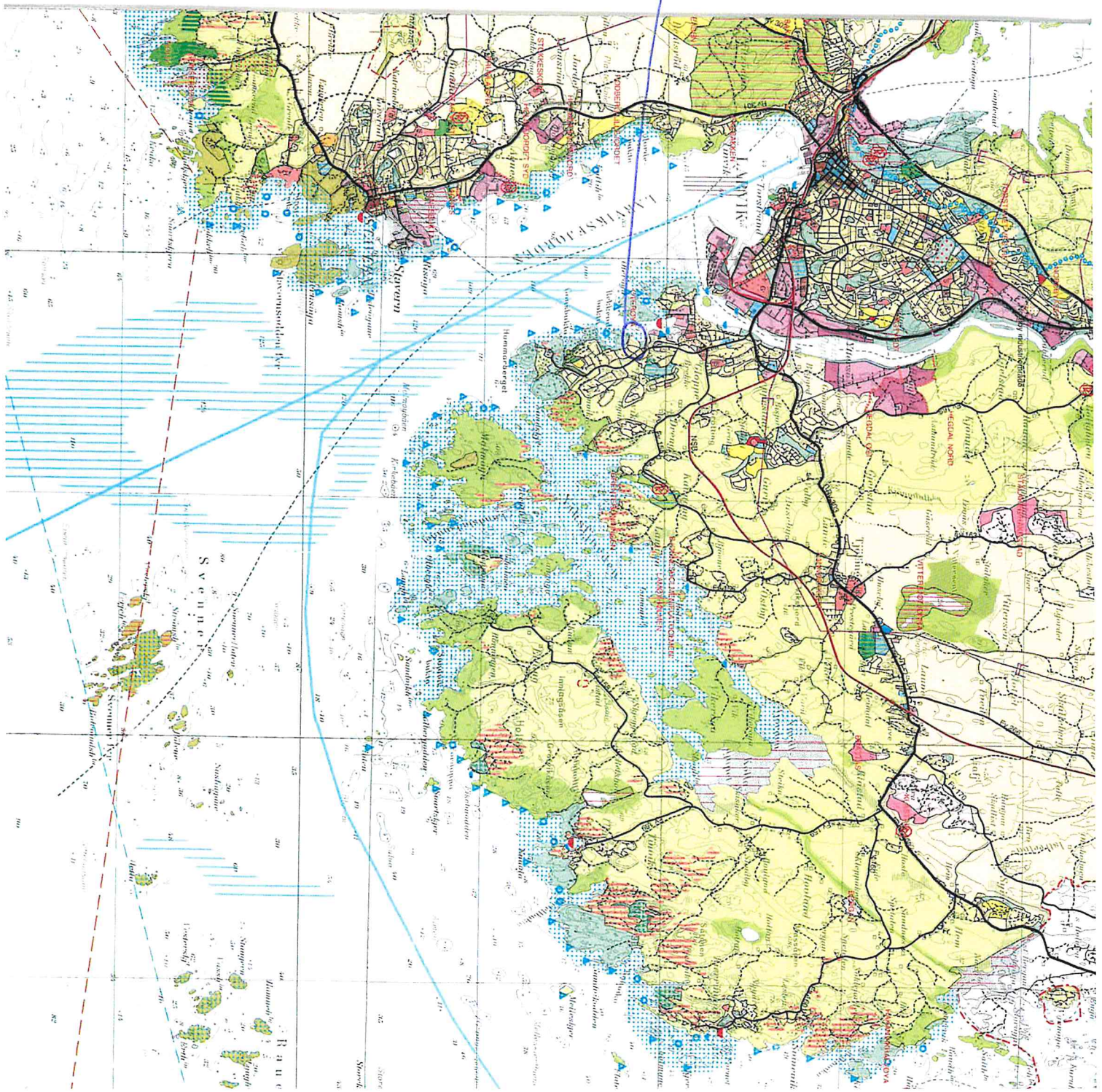
Aktuell $\frac{1002}{475}$



BILAG 2

PLANKART 1991

→ eiendommen ligger
i eksisterende boligomr.



LARVIK KOMMUNE

KOMMUNEPLAN 1991–2002

KOMMUNEPLANENS AREALDEL



Tegnforklar 3 iflg. plan- og bygningslovens § 20-4

BYGGEOMRÅDER

- o BOLIGOMRÅDER
- o NÆRINGSOMRÅDER
- o FORRETNINGSOMRÅDER
- o OFFENTLIGE OMRÅDER
- o ALMENNYTTIGE OMRÅDER (Priv. skoler, forsamlingshus mm)
- o UTSTILLINGSOMR. / STEVNEPlass
- o SENTRUMSFUNKSJONER (forretning, offentlig, bolig)
- o IDRETTSANLEGG

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF)

- o LNF-A: * SE BESKRIVELSE
- o LNF-B: * SE BESKRIVELSE
- o LNF-C: * SE BESKRIVELSE
- o CAMPINGPlass
- o KONSENTRERT FRITIDSBEBYGGELSE
- o KLIMATISK VERNESKOG

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

- o STEINBRUDD/PUKKVERK

BÅNDLAGTE OMRÅDER:

- o FRIOMRÅDER
- o FRILUFTSOMRÅDER (Inkl. reg.fellesomr.)
- o OMRÅDER VERNET ETTER NATURVERNLOVEN
- o OMRÅDER VERNET ETTER KULTURMINNELOVEN/FORNMINNE
- o VERNEVERDIG BYGNINGS- OG ANLEGGSMILJØ
- o FORSVARETS OMRÅDER PÅ LAND
- o FORSVARETS OMRÅDER MIDL. FRIGITT TIL FRI-/FRILUFTSOMR.

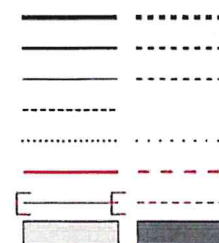
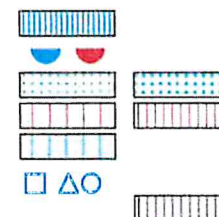
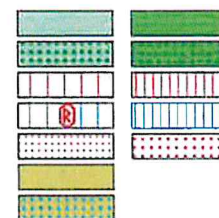
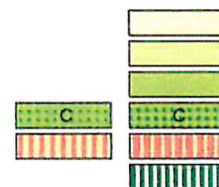
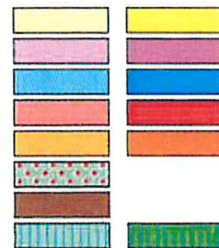
BRUK OG VERN AV SJØOMRÅDER

- o FRIOMRÅDER I SJØ
- o SMÅBÅTHAVN, FISKERIHAVN
- o FRILUFTSOMRÅDER I SJØ
- o NATURVERNOMRÅDER I SJØ
- o FISKERIINTERESSER, Trålfelt
- o FISKERIINTERESSER, Låsettingsplass, Laksefiske, Bunngarn
- o DUMPOMRÅDER FOR MUDDERMASSE
- o FORSVARETS SKYTEFELT
- o HOVEDTRAFIKKLED

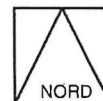
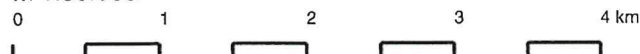
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

- o EUROPAVEI/RIKSVEIER
- o FYLKESVEIER
- o KOMMUNALE VEIER
- o PRIVATE VEIER
- o GANG- OG SYKKELVEIER
- o JERNBANE
- o KRAFTLEDNINGER
- o TRAFIKK-/HAVNEOMRÅDER

EKSIST. PLANL.



LARVIK 1. OKTOBER 1991
M 1:50.000



Kartet er produsert ved Geodatasenteret i Arendal. Digitalt kartgrunnlag fra Statens Kartverk. Digitalisering, redigering og grafisk tilrettelegging er utført av VIAK AS

VIAK

UTFYLLENDE BESTEMMELSER

1991-2002.

KAP. I GENERELT

§1 Utfyllende bestemmelser - definisjon.

Som en del av arealplanen gis det utfyllende bestemmelser. Dette er bestemmelser som det ikke er naturlig eller mulig å fastlegge på plankartet. Adgangen til å gi bestemmelser er uttømmende beskrevet i plan- og bygningslovens § 20-4 annet ledd.

PLANKRAV OG BYGGEFORBUD

§2 Plankrav

For områder avsatt til utbyggingsformål og råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84 og 93 første ledd litra a og b og 93 tredje ledd samt fordeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

I byggeområder vist på arealplankartet og hvor det totalt for det enkelte område maksimalt skal innpasses 20 boligenheter (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus), kan utbyggingen skje etter bebyggelsesplan.

§3 Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs vassdrag.

Bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning kan ikke oppføres nærmerevassdrag enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand og kan heller ikke endres vesentlig. Forbudet gjelder også deling av eiendom.

Bestemmelsen i første ledd gjelder ikke i tettbygd strøk eller i områder som omfattes av reguleringsplan eller strandplan.

KAP. II BYGGEOMRÅDENE

§4 a) Byggeområdene omfatter områder for nye og eksisterende boligområder, nye og eksisterende områder for næringsvirksomhet samt annen bebyggelse med angitt formål. Viktige friområder i eksisterende boligområder er angitt.

Vilkår for gjennomføring av planen

- b) I byggeområdene kan utbygging ikke finne sted før kommunaltekniske anlegg, elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang-/sykkelveinett, helse- og sosialtjenester, skoler, barnehagetilbud, kultur og fritidsanlegg er etablert eller sikret på annen måte/sted.
- c) Utbygging av boligområder skal til enhver tid skje på det tidspunkt og innenfor de rammer som fremgår av vedtatte boligbyggeprogram og inngåtte ramme-/utbyggingsavtaler.
- d) Mellom dyrka mark og boligbebyggelse skal det være en minsteavstand (buffersone) på 50 m.

§5 Arealkrav m.v. for boligområdene

I nye og ikke ferdige utbygde boligområder gjelder følgende:

- a) For eneboliger skal det på egen eiendom avsettes et brukbart uteopp-holdsareal på min. 300 m² pr. bolig. For tett/lav bebyggelse kreves min. 200 m² uteopp-holdsareal pr. boenhet. For blokker og bybebyggelse min 75 m² pr. boenhet. Uteopp-holdsareal for tett/lav- og blokkbebyggelse omfatter private området tilknyttet den enkelte boenhet og fellesområder som lekeplasser, gangveier o.l. tilknyttet et bestemt antall boenheter og som ikke går inn under pkt. b. Nye boliger kan ikke oppføres med mindre uteopp-holdsarealet er sikret tilfredstillende støyforhold (55 dBA).
- b) For boligområder skal det pr. boligenhet reguleres min. 70 m² til lekeplasser og andre friområder. Arealene skal kunne brukes av alle aldersgrupper og være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Arealene skal opparbeides og ferdigstilles til bruk når de første boligene i vedkommende felt innflyttes. Areal brattere enn 1:5 skal ikke regnes med. Ved omdisponering eller omregulering av areal brukt til lek og utfoldelse, skal det skaffes fullverdig erstatning. Ved utarbeidelse av kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner skal barns og unges uteopp-holdsarealer og det øvrige fysiske miljø beskrives og vurderes særskilt.

KAP. III LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-OMRÅDER).

1991-2002

§6 Spredt bolig- og ervervsbebyggelse

I landbruks-, natur- og friluftsområdene gjelder følgende bestemmelser for oppføring av spredt bolig- og ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

- a) I sone A og B, med unntak av nedslagsfeltene for drikkevannskildene (Farris, Hallevannet, Ulfsbak, Musevann, Allumtjønn og Holteitjønn) kan spredt bebyggelse tillates ved en fortetting eller utvidelse av eksisterende bebyggelse (min. 2 hus fra tidligere). Mellom dyrka mark og bebyggelse skal det være en minsteavstand på 50 m. Utbygging med mer enn 2 nye boliger innenfor hvert område, må skje etter godkjent bebyggelsesplan.
- b) Søknaden kan likevel avslås dersom videre etablering etter bygningsrådets vurdering (skjønn), vil skape vesentlige konflikter i forhold til eksisterende industri, steinbruddvirksomhet, landbruket, offentlige formål, trafikkikkerhet, friluft-, naturvern- og kulturverneverdier eller potensielle utbyggingsområder og til nevnte forhold.
- c) I sone C er det ikke tillatt å oppføre eller fradele tomt til ny spredt bebyggelse.

§7 Fritidsbebyggelse i landbruks-, natur- og friluftsområder.

- a) I sone A med unntak av nedslagsfeltene for drikkevannskildene som nevnt under § 6.a, tillates oppført fritidsbebyggelse etter godkjent bebyggelsesplan.
- b) Søknaden kan likevel avslås dersom videre etablering etter bygningsrådets vurdering (skjønn), vil skape vesentlige konflikter med andre interesser som nevnt i § 6 pkt. b i disse bestemmelser.
- c) Det er som hovedregel ikke tillatt å oppføre eller fradele tomt til ny fritidsbebyggelse i sone B og C. Kommunen kan likevel i helt spesielle tilfelle tillate en begrenset utbygging etter godkjent bebyggelsesplan. Forutsetningen er at bebyggelsen kommer som en fortetting av eksisterende felt og at videre etablering etter bygningsrådets vurdering (skjønn) ikke vil skape vesentlige konflikter med andre interesser som nevnt i pkt. 6 b i disse bestemmelser.
- d) I nedslagsfeltene til drikkevannskildene eller i 100 meters beltet langs sjøen er det ikke tillatt å foreta vesentlige utvidelser av bestående fritidsbebyggelse.
- e) Ny og eksisterende fritidsbebyggelse tillates bygget/utvidet til maksimalt 100 m² bruksareal (BRA) (inkl. uthus pr. eiendom) og 1 etasje.

§8 Campingplasser i landbruks-, natur- og friluftsområder.

- a) I sone A kan tillates campingplasser. Søknaden kan likevel avslås dersom videre etablering etter bygningsrådets vurdering (skjønn), vil skape vesentlige konflikter med andre interesser som nevnt i § 6 pkt. b.
- b) I sone B og C eller i nedslagsfeltene til drikkevannskildene (som nevnt i § 6.a) er det ikke tillatt å anlegge nye campingplasser.
- c) Anleggelse av nye eller utvidelse av eksisterende campingplasser må skje etter godkjent reguleringsplan.

KAP. IV FORHOLDET TIL EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER.

1091-2002

§9 a) Alle reguleringsplaner vedtatt før 01.01.66 oppheves ved godkjenning av arealplanen.

b) Følgende reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.66 oppheves:

Plannavn	Stadl.dato
- Frankendalsvn.-Dr.Holmsvei-Uglevn.	06.07.67
- Frankendalsgt. 11 og 13	03.04.74
- Skrenten 23 (tomt syd)	17.02.72
- Jegersborggt.-Steingt.-Josefinegt.-Karlsrogt. (kvart.)	28.01.75
- Sentrumskvart. Grevevn.-Trygvesgt.-Jegersborggt.	20.09.77
- Jegersborgkvartalet	25.04.79
- Residensveien 2	23.02.81
- Vik - Varild	12.11.74
- Bokeløkka	09.06.68

c) Forøvrig gjelder alle reguleringsplaner (jfr. § 20-6) slik de er godkjent med følgende unntak:
I reguleringsplanen for Helgeroa er felt 11 som ligger rett syd for Helgeroa Fjordhotell, avsatt til industriformål. I arealplanen er dette endret til landbruksformål.

KAP. V OMRÅDER SOM IKKE HAR RETTSVIRKNING I AREALPLANEN.

§10a) Arealplanen har ikke rettsvirkning for de områder som dekkes av følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Søndre Vestfold avfallsselskap, Grinda, godkjent 01.11.89.
- Reguleringsplan for Hegdal 2 industriområde, godkjent 23.11.88.
- Reguleringsplan for del av Torstrand, Hospitalgt. - Strandgt. Niels Juelsgt.
- Hospitalstredet og sjøen, godkjent 10.12.87.
- Reguleringsplan for del av Torstrand, godkjent 10.12.87.
- Reguleringsplan for Strandgata 14,16,16A,16B og 20, godkjent 04.07.89.
- Reguleringsplan for del av Felleskjøpet, godkjent 14.11.89.
- Reguleringsplan for kvartal B, Stavern, godkjent 27.06.90.
- Reguleringsplan for Havnegt., Verfstgt., Tollbodgt. og Skippergt. i Stavern, godkjent 21.08.84.
- Reguleringsplan for Agnes Fabrikker og tilstøtende bolig- og trafikkområder godkjent 30.05.90.
- Reguleringsplan for Reipbanegata - Jernbanegata, godkjent

b) Arealplanen har ikke rettsvirkning for de områder som dekkes av kommunedelplanen for Larvik sentrum.

c) Med unntak av de steinbruddsområder som har godkjent reguleringsplan, unntas områder avsatt til råstoffutvinning fra rettsvirkning (er ikke vist på plankartet).

§11 Dispensasjon

Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet etter søknad gi dispensasjon i samsvar med plan- og bygningslovens § 7.

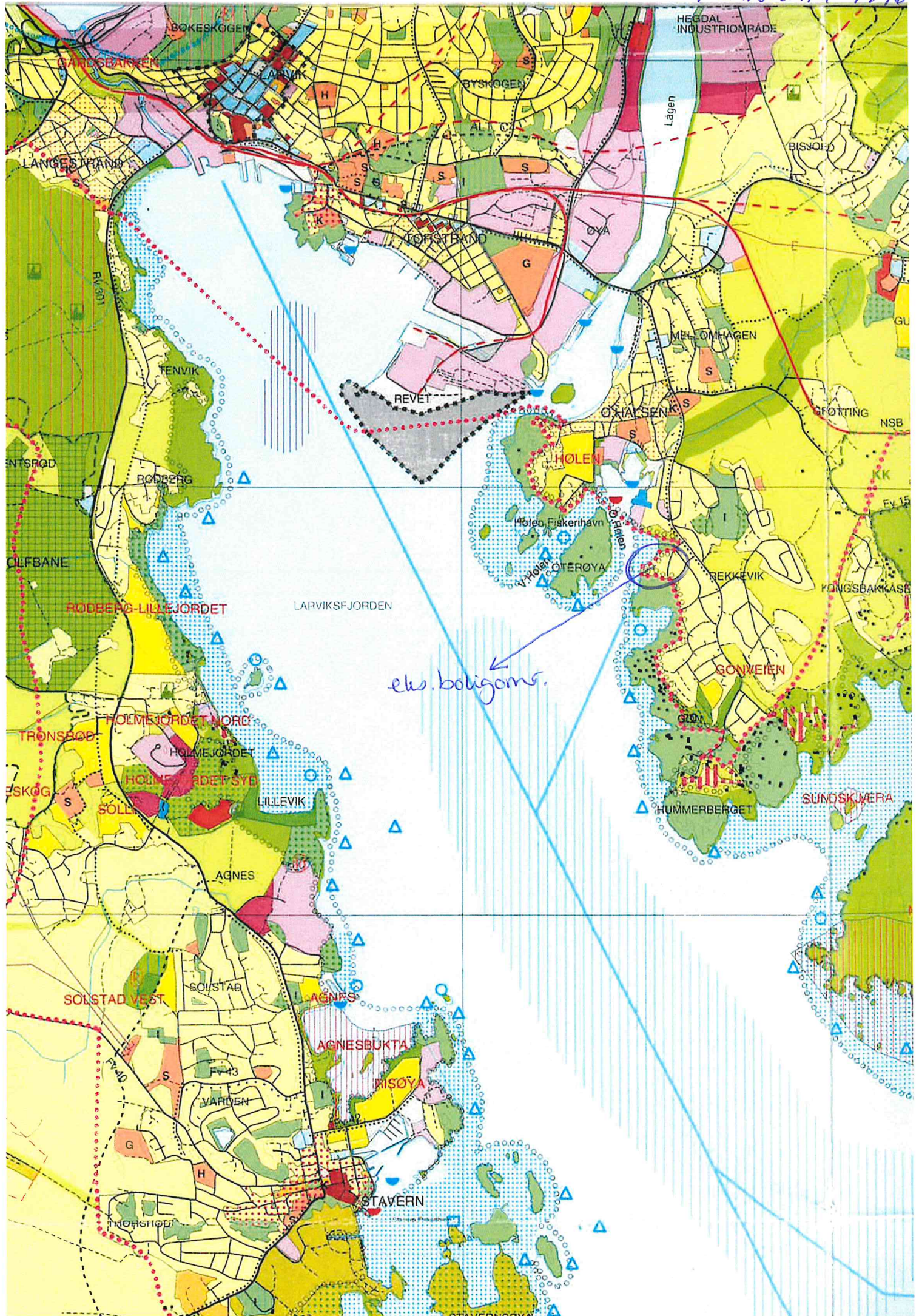
SAKSOPPLYSNING VEDR. HYTTEDISPOSISJONSPLANER :

Tidligere godkjente hyttedisposisjonsplaner har ikke rettsvirkning etter Plan- og Bygningsloven. Frem til 01.01.94 vil ubebygde tomter kunne tillates utbygget dersom vilkårene forøvrig er tilstede. Ubebygde tomter godkjente disposisjonsplaner som ikke ønskes utbygd før etter 01.01.94, må fremmes og godkjennes som reguleringsplan.

UTARBEIDET AV LARVIK KOMMUNE

VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 25. SEPTEMBER 1991.

Digital repro og trykk: Bø Trykk AS, 3800 Bø i Telemark



o TRAFIKK-/HAVNEOMRÅDER

ØVRIG TEGNFORKLARING

- o SKOLER, GRAVLUND, KIRKE, HELSEINST.
- o FAREOMRÅDE FOR KVIKKLEIRESKRED
- o NEDSLAGSFELT
- o KOMMUNEGRENSE
- o OMRÅDER SOM ER UNNTATT FRA RETTSVIRKNING
- o SKYTEBANE INKL SIKRINGSSONE
- o RPR Oslofjord (Virkeområde)
- o RPR Strandsone (på land og i sjø)
- o Fritidsbebyggelse, spredt

BESKRIVELSE AV LNF-OMRÅDENE

A. Dette er LNF-områder hvor landbruk i hovedsak er dominerende bruksinteresse.

B. Dette er LNF-områder hvor landbruk for størstedelen er den dominerende bruksinteresse. Samtidig har områdene spesielle natur- og landskapskvaliteter og/eller stor verdi for tur- og friluftsliv. Forholdet mellom ovennevnte interesser blir regulert gjennom spesiallover som jordloven, skogbruksloven, naturvernloven og friluftsløven.

C. Dette er LNF-områder hvor friluftsliv og/eller natur-/landskapsvern er en svært viktig bruksinteresse i tillegg til landbruk. Forholdet mellom ovennevnte interesser blir regulert gjennom spesiallover som jordloven, skogbruksloven, naturvernloven og friluftsløven.

UTARBEIDET AV LARVIK KOMMUNE

VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 4.10.95 OG 31.01.96

LARVIK 1. FEBRUAR 1996

M 1:25.000

0 500 1000 1500 m

Kartet er produsert ved Geodatasenteret i Arendal.

Digitalt kartgrunnlag fra Statens Kartverk.

Digitalisering, redigering og grafisk tilrettelegging er utført av ASPLAN VIAK SØR

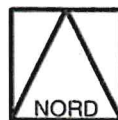
S,G,K,H



oooooooooooo

oooooooooooo

oooooooooooo

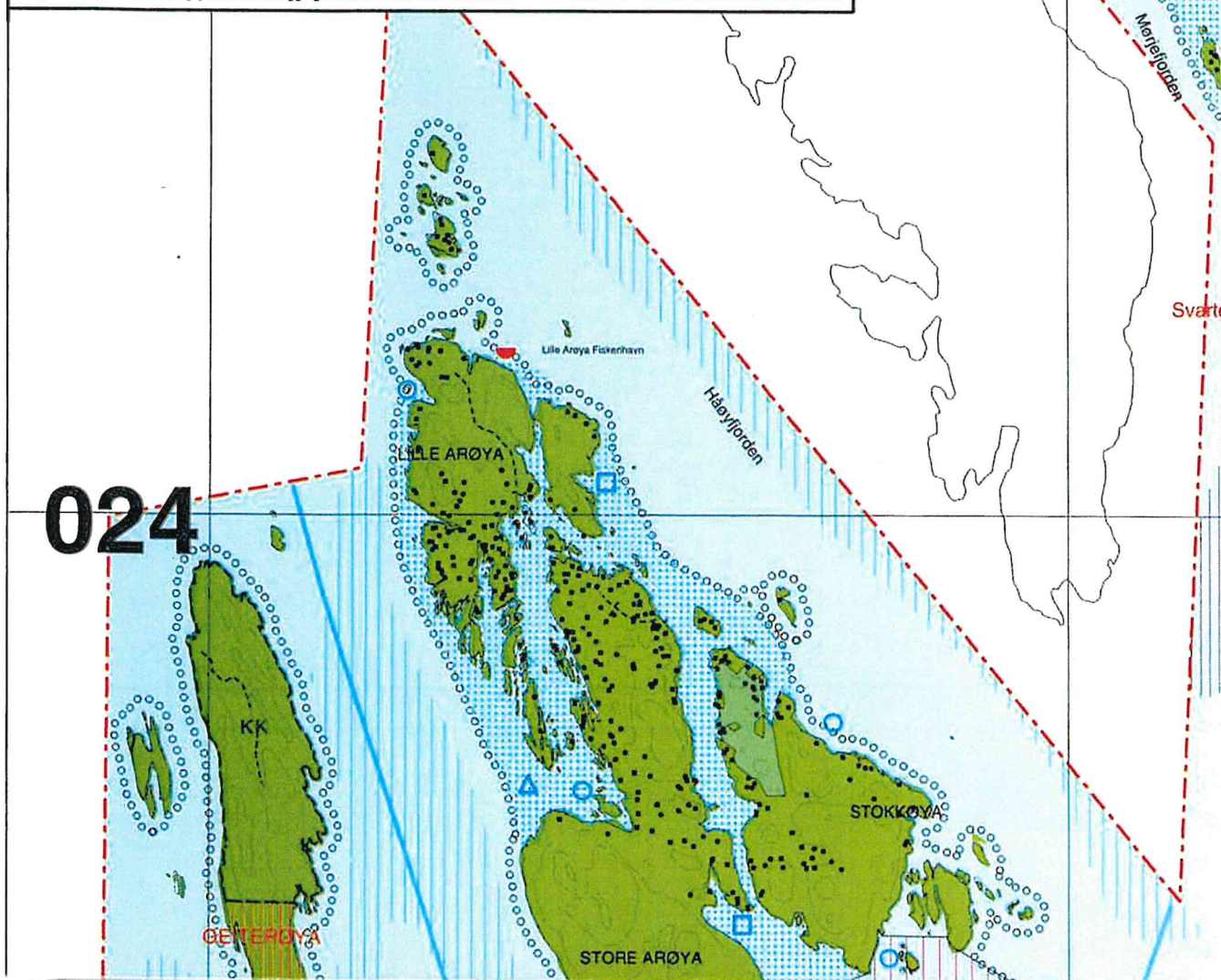


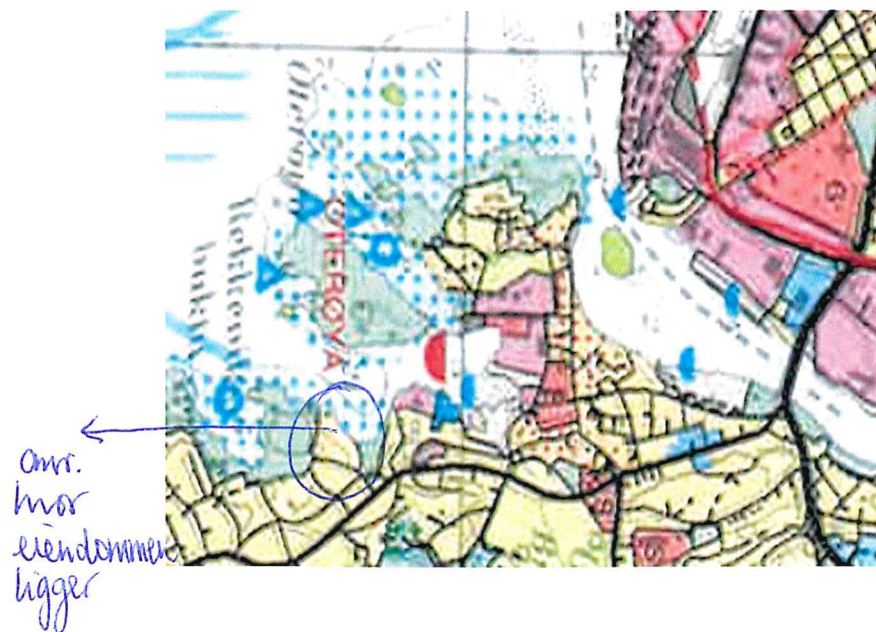
Asplan Viak



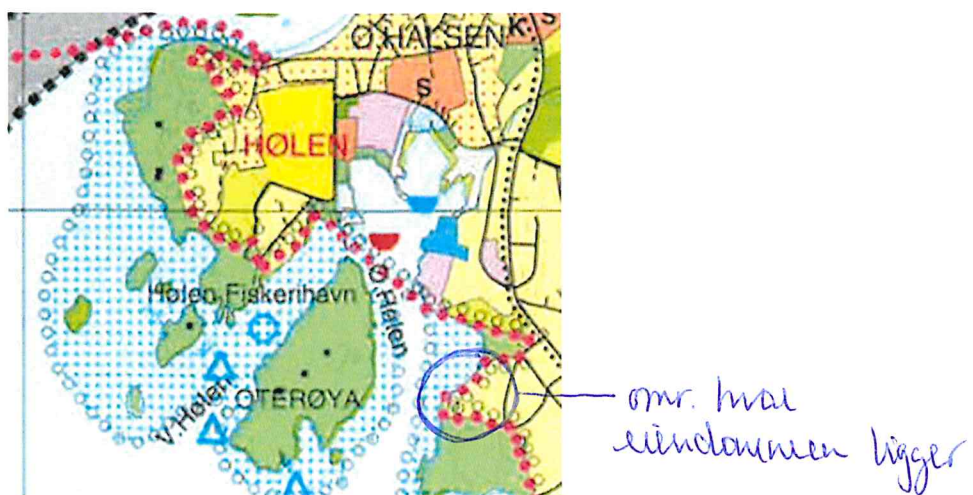
024

024





Utsnitt av kommuneplanens arealdel fra 1991



Utsnitt av kommuneplanens arealdel fra 1995 — gjaldt til 2003.



**Larvik
kommune**

Verdiskaping og stedsutvikling
Byggesak

Saksbehandler	Agneta Børretzen
Deres ref.	
Vår ref.	21/8629
Arkiv	19/6675
Vår dato	12.02.2021
Deres dato	

Gjert Åge Sommereng

Saltverksveien 26
3260 LARVIK

Varsel om pålegg om fjerning av deler av brygge, terrasser, bod, trapp på gbnr 1002/475, Saltverksveien

Saken gjelder:

På eiendommen gbnr 1002/475 er det etablert terrasser, trapp og brygge utover det som er godkjent fra før. I tillegg er det ført opp en bod uten søknad/godkjenning. Tiltakene ligger i stor grad innenfor byggeforbudsone mot sjø.

Plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd, sier følgende om ulovlige forhold:

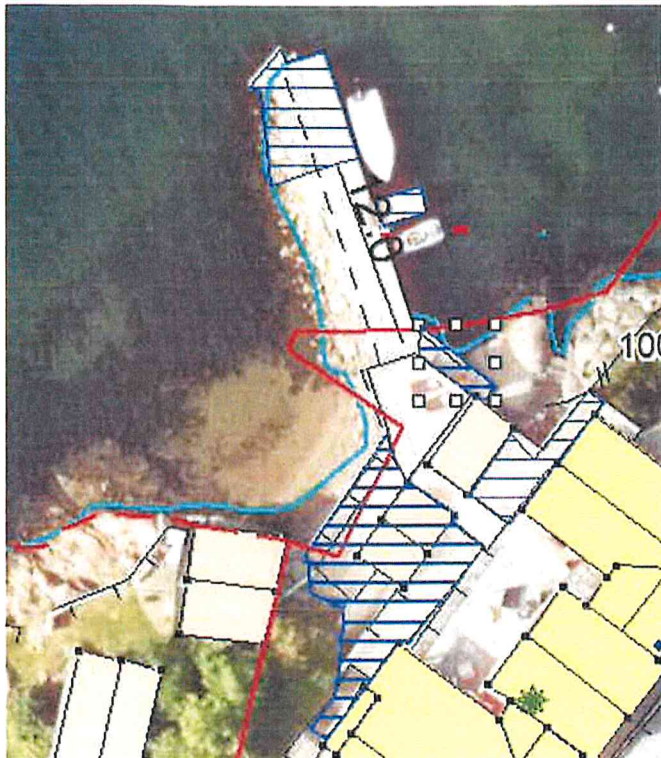
Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Forhåndsvarsel om pålegg om retting:

I henhold til pbl § 32-2 første ledd, gis det med dette forhåndsvarsel om at det med hjemmel i pbl § 32-3 første ledd, vil vurderes å fatte vedtak om retting/fjerning av ulovlig tiltak på gbnr 1002/475 slik det framkommer nedenfor:

Tiltakene som varsles rettet/fjernet er merket med blå skravur på kartet nedenfor. Dette gjelder:

1. Terrasseareal.
2. Bod på terrasse.
3. bred trapp fra terrasse til strand
4. bryggen/moloen må reduseres med ca. 7 meter
5. brygge mot svaberg langs nordøstre side av terrassen foran takoverbygg.
6. utstikkende deler fra bryggen.

**Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:**

I henhold til pbl § 32-2 første ledd varsles det at det med hjemmel i pbl § 32-5 vil kunne bli fattet vedtak om illeggelse av tvangsmulkt. En tvangsmulkt vil begynne å løpe fra utløpet av påleggsfristen (se nedenfor).

En tvangsmulkt fastsettes som et engangsbeløp, en løpende mulkt (dagsbøter) eller en kombinasjon av engangsbeløp og dagsbøter.

Rett til uttalelse:

Før vedtak om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt fattes, så har du rett til å komme med en uttalelse til saken. Frist for dette er 3 uker fra brevets dato, jf pbl § 32-2 første ledd.

Det vil vurderes å fatte vedtak om pålegg og tvangsmulkt når fristen på 3 uker er utgått dersom de ulovlige forholdene ikke er rettet.

I pålegget vil det bli gitt en rimelig frist for retting (påleggsfrist).

Begrunnelse for forhåndsvarsel om pålegg om retting:

I forbindelse med behandling av rammesøknad datert 11.8.19 om rivning, endring og oppføring av konstruksjoner/bygg på gbnr 1002/475, ble det oppdaget at deler av de eksisterende tiltakene (så som brygge, terrasser, bod mv.) ikke var lovlig oppført. For disse konstruksjonene/byggverkene forelå det ingen byggetillatelse i arkivet, og samtidig så var tiltakene etter dagjeldende lovverk, søknadspliktige.

Kommunens syn på tiltakenes lovlighet framkommer i brev/vedtak til behandlingen av rammesøknaden:

- Virksomhet byggesak sendte et brev datert 19.11.19 der vi redegjorde for vår vurdering av de eksisterende konstruksjonene på eiendommen som berørte søknaden, og lovlighetene av disse. Det vises til dette brevet som følger vedlagt. Ansvarlig søker svarte på dette brevet bl.a. i skriv datert 24.3.20.
- Vedtak om avslag (datert 15.4.20, sak 456/20) på rammetillatelse datert 11.8.19; virksomhet byggesak konkluderte her med at flere av tiltakene på eiendommen ikke var lovlige og således innebar søknad om endring av eksisterende konstruksjoner i langt større grad, oppføring av nye tiltak. Det vises til redegjørelsen i dette vedtaket (se vedlegg).
- Vedtaket ble påklaget. Bl.a. ble kommunens vurderinger av de eksisterende tiltak motsagt.
- Det ble foretatt en befaring på eiendommen med ansvarlig søker, to representanter fra virksomhet byggesak, tiltakshaver og tidligere eier. Tiltakshaver, tidligere eier og ansvarlig søker redegjorde bl.a. for de eksisterende byggetiltakene og bakgrunnen for søknaden.
- Virksomhet byggesak svarte opp klageanførslene i vårt saksframlegg for klagebehandling (PLA 177/20) datert 25.8.20. I saksframlegget er det gitt en redegjørelse over tidligere regelverk, og kommunen har her vurdert de ulike eksisterende konstruksjonene opp mot tidligere vedtak i saksarkivet og tidligere regelverk. Saksframstillingen følger som vedlagt.
- Statsforvalter stadfestet vedtak om avslag i vedtak datert 6.10.20 (følger som vedlagt).

Ovennevnte saksutredninger/brev fra kommunen er begrunnelsen for varslet om pålegg om fjerning av ulovlige byggverk/konstruksjoner. Det var imidlertid ikke tatt endelig stilling til alle konstruksjonene i ovennevnte dokumentasjon, og dette gjelder følgende:

Terrasseareal mellom brygge og takoverbygg og trapp opp til hus:

Når det gjelder terrassen/bryggedekket mellom takoverbygget og bryggen, så finner vi å legge til grunn at terrassen er godkjent i forbindelse med bryggen og/eller takoverbygget. Det kan hvert fall framstå som uklart hvor stor del av terrassen mellom brygge og takoverbygg som er ansett som «bryggedekke», men det kan se ut til at dette tilsvarer terrassen fram til takoverbygget.

Trappen ved siden av takoverbygget opp til huset er det også tvil om. Det kan synes som om denne er lagt på terreng. Deler av trappen ligger nå utenfor byggegrensen til sjø. Virksomhet byggesak holder denne trappen og terrassen mellom brygge og takoverbygget, utenom varslet om pålegg om fjerning av konstruksjoner.

Brygge langs terrassens østside mot svaberg, er imidlertid ikke en del av vedtaket på bryggen (se nedenfor), og vil omfattes av varslet da denne ikke kan sees å være godkjent.

Bryggen:

I vedtak datert 3.12.91 er det godkjent en molo med bryggedekke. Moloen er oppgitt å være ca. 12 meter i dette saksframlegget. På tegning av moloen/bryggen (stemplet inn 10.12.91) framkommer det at de 12 meterne måles fra land.

Utgangspunktet for de 12 meterne vil etter vårt syn være ved underkant trapp opp til terrassen. Moloen er altså ca. 19 meter ut i sjø, men skulle vært 12 meter, og bryggen må kortes ned med ca. 7 meter.

Plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Rekkevik-Gonområdet og er avsatt til boligområde. Garasjer, uthus o.l. skal fortrinnsvis bygges sammen med boligen. Frittliggende garasje, uthus o.l. kan godkjennes av bygningsrådet, jf. planbestemmelsen § 3 og § 4. Planen er vedtatt den 1.11.1965.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Larvik by (2015-2027), revidert 13.9.17, og er avsatt til boligformål.

Det er avsatt byggegrense langs sjø i kommunedelplanen, jf. pbl § 1-8.

Innenfor byggegrensen (området mellom sjø og byggegrense) er det et byggeforbud.

Området utenfor byggegrensen rammes ikke av byggeforbudet mot sjø.

Bryggen/moloen, terrasseanlegget med trapp ned til strand og bod ligger innenfor byggegrensen, og er i konflikt med denne.

Terrassene ved huset ligger i stor grad utenfor byggegrensen.

Utstikk fra molo/brygge ligger i hovedsak innenfor friluftsområde i sjø i kommunedelplanen.

Innsending av ny søknad:

Tiltakene er langt på vei vurdert opp imot gjeldende regelverk i forbindelse med behandling av søknad datert 11.8.19. Søknaden ble avslått i vedtak datert 15.4.20, sak 456/20.

Avslaget er stadfestet av statsforvalter. Selv om søknaden ikke direkte gjaldt godkjenning av eksisterende konstruksjoner, så innebar søknaden en endring av eksisterende konstruksjoner der arealene ikke skulle øke ut fra eksisterende situasjon. I tillegg ble søknaden begrunnet med at endringen var en klar forbedring av eksisterende situasjon. Bryggen var imidlertid ikke en del av denne saken.

Dersom man nå velger å søke hele eller deler av de ulovlige tiltakene godkjent, så vil virksomhet byggesak vurdere hvorvidt hele eller deler av pålegget bør avvendes til søknadsbehandlingen er avsluttet. Men dette blir en konkret vurdering dersom en slik søknad innsendes til kommunen.

Imidlertid stiller saken seg annerledes for konstruksjoner som ligger utenfor byggegrensen. Her er vil kommunen i større grad mene det kan være grunn å avvente evt. søknadsprosess før vedtak om pålegg fattes.

Forelegg og andre opplysninger

Det er eiers/ tiltakshavers ansvar at plan- og bygningslovgivningens krav, herunder tidligere gitte tillatelser, overholdes.

Det opplyses om at et pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. pbl §§ 32-2, 32-6 og 32-7.

Pålegg kan etter pbl § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Med hilsen

Cathrine Wærvågen
Virksomhetsleder byggesak

Agneta Børretzen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
720050	Fylkesmannens vedtak i klagesak - gbnr. 1002/475 -div. tiltak - Saltverksveien 20. Vedtak stadfestes
623195	Behandling av klage - avslag på ombygging/oppføring av terrasser, brygger, anneks. Saltverksveien 20 - gbnr 1002/475
569814	Vedtak - avslag til ombygging/oppføring av terrasser, brygger, anneks - Saltverksveien 20 - gbnr 1002/475 v14
473075	Spørsmål angående søknad om ombygging av terrasser, brygger, anneks - Saltverksveien 20 - gbnr 1002/475 v2
476524	godkjent brygge molo v3
476527	godkjent takoverbygg v4
477042	byggetillatelse med tegninger v5
407015	Vedlegg til klage: Bilde Juni 2016

Larvik kommune
Postboks 2020
3255 LARVIK

Adv. Bjørn Bydal (H)
Adv. Ole Søby
Adv. Jahn Magnus Jahnsen
Adv. Truls A. Skjerve
Adv. Aksel Haraldsen
Adv. Knut H. Strømme
Adv. Rita Aase
Adv. Christofer Arnø
Adv. Thor Tidemann Bjønnes
Adv. Anne Tellefsen
Adv. Andreas Jensen Hofstad
Adv. Anne Grete M. Ytredal
Adv. Camilla S. Funnemark

H = Møterett for Høyesterett
Medlemmer av Advokatforeningen

Dato: 11. mars 2021
Vår ref: 29799/235729/AT
Deres ref:

**AD VARSEL OM PÅLEGG OM RETTING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SALTVERKSVEIEN 20 - GBNR 1002/475**

Undertegnede representerer Gjert Åge Sommereng. Det vises til kommunens varsel om pålegg om retting, datert 12. februar 2021. Frist for kommentarer er senere satt til 12. mars 2021. Undertegnede er bedt om å kommentere varselet på vegne av Sommereng.

Det anføres at det ikke foreligger hjemmel for pålegg om retting og eventuelt tvangsmulkt. Dette da tiltakene ikke er i strid med plan- og bygningsloven. Tiltakene er omsøkt og godkjent etter det regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet. Et av tiltakene er unntatt fra søknadsplikt etter veiledning fra kommunen i 1998-99.

Tiltakene er utført langt tilbake i tid, i en periode der hele eiendommen var å betrakte som en boligeiendom uten restriksjoner i forhold til strandsonevern slik det er i dag. Dette var også en periode der både søknadssystemet for slike tiltak og myndighetenes måte å gi tillatelse på, var en annen enn i dag og praksis var ulikeartet i ulike kommuner. Muntlig veiledning fra kommunen spilte en stor rolle, og ble vektlagt og oppfattet som «lov». Dette er ikke noe som bare gjelder for Larvik kommune, men som viser seg i flere kommuner langs kysten i den aktuelle perioden. Dagens briller er ikke egnet til å vurdere slike tiltak, og det er svært viktig at myndighetene er seg bevisst de påstander om praktisering av regelverk som tiltakshaver langt på vei kan dokumentere og har dokumentert i flere omganger i forbindelse med byggesaken på eiendommen. I tvilstilfeller er det derfor god forvaltningsskikk å la tvilen komme eiendommens hjemmelshaver til gode. Det er et inngripende vedtak å pålegge konstruksjoner fjernet som er oppført i god tro tidlig på 90-tallet.

Særlig må det legges vekt på at det har vært et tilsyn på eiendommen i 2016. Dette tilsynet ble igangsatt etter påstander om at det foregikk ulovlige byggearbeider på eiendommen, og det var konkret knyttet til brygge og plattinger, terrasser og trapper. Korrespondansen fra denne perioden viser at bygningsmyndighetene foretatt en grundig gjennomgang av eiendommens byggesaksarkiv og at de har vurdert de faktiske tiltakene opp mot dette arkivet og opp mot det regelverket som gjaldt den gang da. Videre har kommunen etter tilsynet konkret tatt stilling til at de vedlikeholdsarbeider

som ble utført i forkant av tilsynet, samt endring fra platting til trapp, ikke var omfattet av søknadsplikt i 2016, og at disse tiltakene således var lovlige. Etter dette tilsynet oppfatter selvsagt eiendommens eier at alt som ligger på eiendommen er å anse som tiltak som er lovlige etter plan- og bygningsloven, og at disse altså har fått et klart og utvetydig godkjent-stempel. Det skal ikke være mulig at kommunen knappe 4 år senere kommer til helt andre konklusjoner knyttet til sentrale deler av eiendommens bygningsmasse. Regelverket og plansituasjonen i området er den samme i 2016 som i 2020.

Det fremkommer av kommunens vedtak i klagesaksbehandling knyttet til omsøkt dispensasjon for tiltak utenfor byggegrensen (august 2020), at tilsynsteamet var forespurt om hvilke opplysninger de la til grunn ved sitt tilsyn i 2016. Det fremkommer at de har lagt akkurat de samme dokumenter til grunn som det byggesaksavdelingen gjør i dag. Da innebærer dette etter denne sides oppfatning at vurderingen av dokumentene har endret seg drastisk fra vurdering gjort i 2016 og vurdering gjort i 2020. Når ingen ny informasjon foreligger enn den kommunen hadde seg forelagt i 2016, og forutsettes det at vurderingen vil være den samme, uavhengig av saksbehandler.

Kommunen synes altså å mene at tilsynet ikke binder dem. Dette er uriktig. Tilsynet innebærer en granskning og tolkning av tidligere gitte tillatelser, og resultatet av dette er at kommunen mener at alle tiltak er lovlige. Videre innebærer tilsynet prosessledende beslutninger om at endring av dekke anses som vedlikeholdsarbeider som ikke er søknadspliktige, at endring fra platting til trapp ikke er søknadspliktig og at utvidelse av terrasse bak byggegrense ikke er søknadspliktig. Når kommunen nå går tilbake på store deler av denne vurderingen, innebærer dette en de facto omgjøring. Det er det ikke rettslig grunnlag for.

Til tross for ovennevnte varsles det nå pålegg om retting og tvangsmulkt for følgende tiltak:

1. Terrasseareal
2. Bod på terrasse
3. Bred trapp fra terrasse til strand
4. Brygge/molo må reduseres med ca. 7 meter
5. Brygge mot svaberg nordøstre side av terrassen foran takoverbygg
6. Utstikkende del fra brygge

Det må vises til klage fra ansvarlig søker over kommunens avslag på søknad om utskiftning av deler av disse tiltakene, der forholdet til lovligheten av eksisterende konstruksjoner er omtalt, jf. brev av 22. mai 2020 med vedlegg. Dette brevet med vedlegg anses som en del av denne redegjørelse, da de poengene som fremkommer der opprettholdes for de tiltak som det nå varsles om pålegg om retting og tvangsmulkt på bakgrunn av. Videre vises det til brev av 23. mars 2020 hvor det også gis en redegjørelse for tiltakenes lovlighet.

Opplistingen i varselet vil ikke følges kronologisk i den følgende gjennomgangen, ettersom en del av tiltakene har nærhet til hverandre i form av dokumentasjon for søknad og tillatelse og tegningsunderlag fra 1990-tallet.

Ad pkt. 1/3/5: Terrasseareal/trapper

Det vises til det som er nevnt over om tilsynet i 2016. Tilsynet konkluderer med at arealene er godkjent og at det ikke foreligger forhold i strid med plan- og bygningsloven. Denne beslutningen kan ikke kommunen omgjøre 4 år senere.

Når det gjelder tolkningen av dokumentene her, så gjør kommunen nå i 2020 en slutning som det ikke er grunnlag for. Kommunen synes å mene at søknad om terrassearealer m.m i den opprinnelige søknaden om oppføring av bolig, ikke lenger gjaldt etter at det ble innsendt en endringssøknad knyttet til boligen på eiendommen. Det er ikke riktig. De tiltakene som var omsøkt foran bygningsmassen og ned mot sjøen ble utført uavhengig av at boligen ble endret. Tiltakene ble dessuten varslet med påtegning fra nabo som «melding» i desember 1992. Deretter ble det innsendt en endringsmelding også for dette, hvorefter takoverbygget blir tegnet inn. Denne meldingen er også signert av nabo i februar 1993. Disse meldingene må ses i sammenheng, og er godkjente av Larvik kommune.

Larvik kommune er kjent med disse dokumentene, men for det tilfellet at koblingen mellom disse har blitt «borte» underveis, fremlegges brev fra tiltakshaver Reidar Folvik av 16.12.1992, som må sammenholdes med endringsmelding av 1. mars 1993.

Trappene ned til stranden er det spesifikt tatt stilling til i tilsynet, og det er konkludert med at de endringer som er gjort her i forhold til tidligere ikke er søknadspliktige.

Ad. pkt. 4/6. Brygge

Det fremkommer dessuten spesifikt på endringsmeldingen fra 1993 at bryggen er 18 meter lang. Dette fremkommer også på målsatte snitt-tegninger levert som del av bryggesøknaden i forkant av dette. Videre må det konstateres at kommunen har vurdert om det er tilstrekkelig med en endringsmelding og konkludert med at det er tilstrekkelig for korrekt saksbehandling av tiltaket. Denne meldingen må sees i sammenheng med tidligere melding knyttet til terrasser og brygger fra desember 1992. Bryggens lengde er med dette godkjent.

Bryggens lengde eller form har ikke endret seg siden den ble oppført i 1993. Kommunen er kjent med at det er lite som har gått upåaktet hen på denne eiendommen siden huset ble bygget i sin tid. Det har formodningen mot seg at eventuelle ulovlige arbeider ikke hadde blitt påtalt overfor kommunen på et langt tidligere tidspunkt. Slik påtale er nettopp årsaken til at det ble gjennomført et tilsyn på eiendommen i 2016, men da gjaldt det altså kun endringer av dekke/vedlikehold som kommunen ikke anså å være søknadspliktige arbeider.

Tilsynet tar spesifikt for seg bryggen og utriggere og konkluderer med at tiltaket er lovlig etter plan- og bygningsloven ut fra de dokumenter som forefinnes i byggesaksarkivet. Intet er endret etter dette, og kommunen kan ikke omgjøre sin tidligere vurdering av dette. Utriggere er etablert på et tidspunkt hvor dette ikke var søknadspliktig.

Ad. pkt. 2 Bod på terrasse

Denne boden er oppført etter muntlig godkjenning fra kommunen. Tidligere har det blitt angitt at dette ble gjort i 1998-99. Ut fra regelverkssituasjonen og den tilbakemeldingen som ble gitt til Folvik fra Larvik kommune, er det mer sannsynlig at dette skjedde i overgangen 1999-2000. Folvik er forespurt om dette, og har bekreftet at dette er et sannsynlig tidspunkt. Tidligere tiltakshaver har handlet i god tro etter rådgivning fra kommunen ved oppføring av boden.

Bygget er i matrikkelen registrert med bygningskode 181 – garasjeuthus, anneks til bolig.

I 1999 ble det fremlagt endringer i plan- og bygningsloven (se H-33/99). Endringene trådte i kraft 1. januar 2000. Det fremkommer der at frittliggende bygning på inntil 15 m² ikke er avhengig av byggetillatelse. Det er høyst sannsynlig at dette er bakteppet for den kontakten som var mellom tiltakshaver og kommunen, og at grunnlaget for veiledningen nettopp ligger i dette. Det fremkommer av bestemmelsen i SAK 1997 § 7 nr. 4 at kommunen hadde anledning til å unnta andre tiltak fra søknadsplikt også, dersom de ikke fant grunn til å kreve søknad for dem.

Reguleringsplanen som i dag blir ansett å gjelde for området, gjaldt ikke på dette tidspunktet. Statusen for denne reguleringsplanen synes tvilsom også i dag, ettersom det i kommuneplanen fra 1991 ble angitt at alle planer fra før 1966 ble *opphevet* ved vedtak om ny kommuneplan. Det var derfor ikke noe samtykkekrav hjemlet i reguleringsplanen for en bod som den foreliggende. Videre var det ingen hjemler i kommuneplanens arealdel som begrunnet et eventuelt avslag. Området var ikke omfattet av byggeforbudet i plan- og bygningsloven, da dette var å anse som tettbygd strøk.

Det blir svært urimelig når kommunen nå søker å begrunne sin endrede vurdering av disse tiltakene med at boden ikke kan anses som frittliggende fordi det er terrasser rundt den. Poenget er at Larvik kommune i en eller annen gang rundt år 2000 ga uttrykk for at dette ikke var omfattet av søknadsplikt, så lenge man forholdt seg til de materielle kravene i plan- og bygningsloven. Kommunens daværende vurdering er bindende for Larvik kommune i dag. Det er selvsagt synd at dette ikke fremkommer skriftlig i det arkivmaterialet som beror hos Larvik kommune, men dette er heller ikke rart gitt at tiltak kunne unntas fra byggesaksbehandling og kommunens innblanding overhodet på dette tidspunktet.

Igen må det understrekes at denne eiendommen har vært underlagt «lupe» fra naboer i alle år med stadig innblanding av bygningsmyndighetene i diverse privatrettslige forhold knyttet til eiendommen. Et eventuelt ulovlig tiltak etter datidens regler ville ganske sikkert ha blitt fanget opp før det hadde gått 20 år. Det må også understrekes at det foreligger søknader, meldinger og vurderinger når det gjelder andre forhold i samme tidsperiode. Det har formodningen mot seg at det ikke ble innlevert en søknad ved århundreskiftet, dersom dette hadde vært påkrevet. Det er ingen grunn til ikke å stole på Folviks redegjørelse for kontakten med kommunen om dette.

Oppsummeringsvis må det derfor anføres at Larvik kommunes vurdering av tiltaket for over 20 år siden var at det ikke var søknads- eller meldepliktig. Boden er derfor ikke ulovlig. Et endret tolkningsresultat i forhold til SAK 1997-reglene i dag som begrunnelse for hvorfor boden ikke er lovlig oppført, er å likestille med å gi nye regler tilbakevirkende kraft.

På bakgrunn av ovennevnte kan det ikke sees at kommunen har hjemmel for å fatte pålegg om retting av noen av de tiltakene det vises til. Samtlige tiltak er utført i en tidsperiode der de enten er eksplisitt godkjent av kommunen som følge av at tilstrekkelig melding er innsendt, eller er unntatt fra søknads- eller meldeplikt.

Larvik kommune bes nå konstatere dette en gang for alle, slik det egentlig ble gjort allerede i 2016 da kommunen også varslet om pålegg om retting.



Med vennlig hilsen

Anne Tellefsen
at@hbl.no

Dette brevet er sendt uten manuell signatur

Vedlegg: Brev fra Reidar Folvik av 16. desember 1992 med vedlegg
 Endringsmelding med påtegning fra kommunen av 1. mars 1993 med vedlegg

3177/92

BYGGE SAKSTAVDELINGEN LARVIK KOMMUNE V/BORGE.

VEDR. BYGGESAK SNR. 1002/475 SALTVERKSBUKTA.

VEDLAGT FØLGER PLANTEGNING OG PERSPEKTIV-
SKISSE OVER DEKKE PÅ BRYGGEANLEGG,
SAMT ADKOMSTTERRASSER MELLOM
BOLIG OG BRYGGE.

ANLEGGET ER STORT SETT I SAMSVAR
MED TIDLIGERE GODKJENTE PLANER
NÅR DET GJELDER BRYGGEANLEGGET
OG FASTDE VEST PÅ DET FØRSTE
GODKJENTE BYGGET. (SE VEDLEGG.)

FØR Å UNNGÅ MISSFØRSTÅELSER NÅR
ARBEIDET SETTES I GANG, HAR JEG
LAGT OVENNEMNTE TEGNINGER, OG
FØRELagt PROSJEKTET PÅ NYTT
TIL DEN NABO SOM KAN TENKES
Å BLI BERØRT. (JOE SVENDSEN)

HÅPER DETTE ER TILSTREKKELIG
FØR NØDVENDIG ORIENTERING TIL
BYGNINGS MYNDIGHETENE.

LARVIK 16-12-92.

MRD HILSEN.
Reidar Folvik.

☐ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid

etter plan- og bygningsloven

- ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel

LARVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Reg.nr.

6714/93

Saksbeh.

02.03.93

Ark.kode P

643/93

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 86a.

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

LARVIK

Til Arbeidstilsynet i: (Søknaden sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Endring. § 86a
Kan tas som revidert
tegning. (Tror Egil
har blitt enig med
Folvik om det).
2/3-93 Reidar

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	1002 475			
Adresse SALTVERKSBUKTA				
Arbeidets art	☐ Nybygg	☐ Endring	☐ Annet	- beskriv
	☒ Påbygg/ tilbygg	☐ Riving	☐ Masseuttak/ fylling	
Byggets art	☐ Bolig	☐ Bygg med arbeids- plasser	☒ Annet	- beskriv TAK OVERBYGG PÅ DEL AV TERRASSE / BRYGGJE
	☐ Garasje	☐ Fritidsbolig	☐ Drifts- bygning	

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)	☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskr. ☐ Vedtekter	☐ Plan ☐ Forskrifter til AML	Dispensasjonen gjelder
AML				

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	☐ Gjenpart av nabovarsel
	☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
	☐ Fasadetegninger
	☐ Snitt
	☐ Statiske beregninger
	☐ Rapport om grunnundersøkelser
	☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
	Andre vedlegg
TEGNING MED PÅSKRIFT AV NABO.	

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324	☐ Situasjonsplan
	☐ Etasjeplan m. romfunksjon
	☐ Snitt
	☐ Fasader
	☐ Dokumentasjon klima
	☐ Dokumentasjon støy
	☐ Uttalelse fra AMU/verneombud
	Andre vedlegg

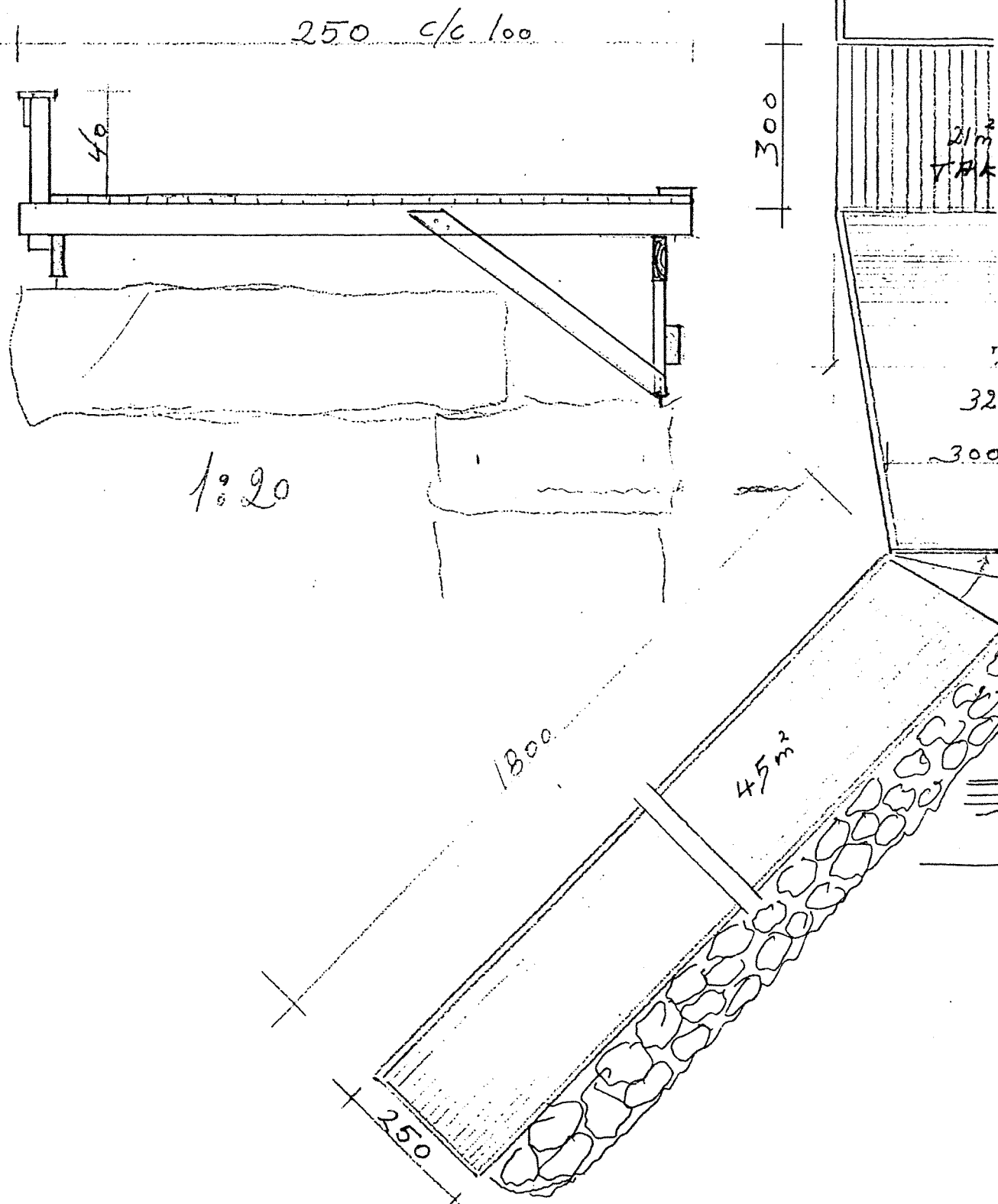
Underskrift

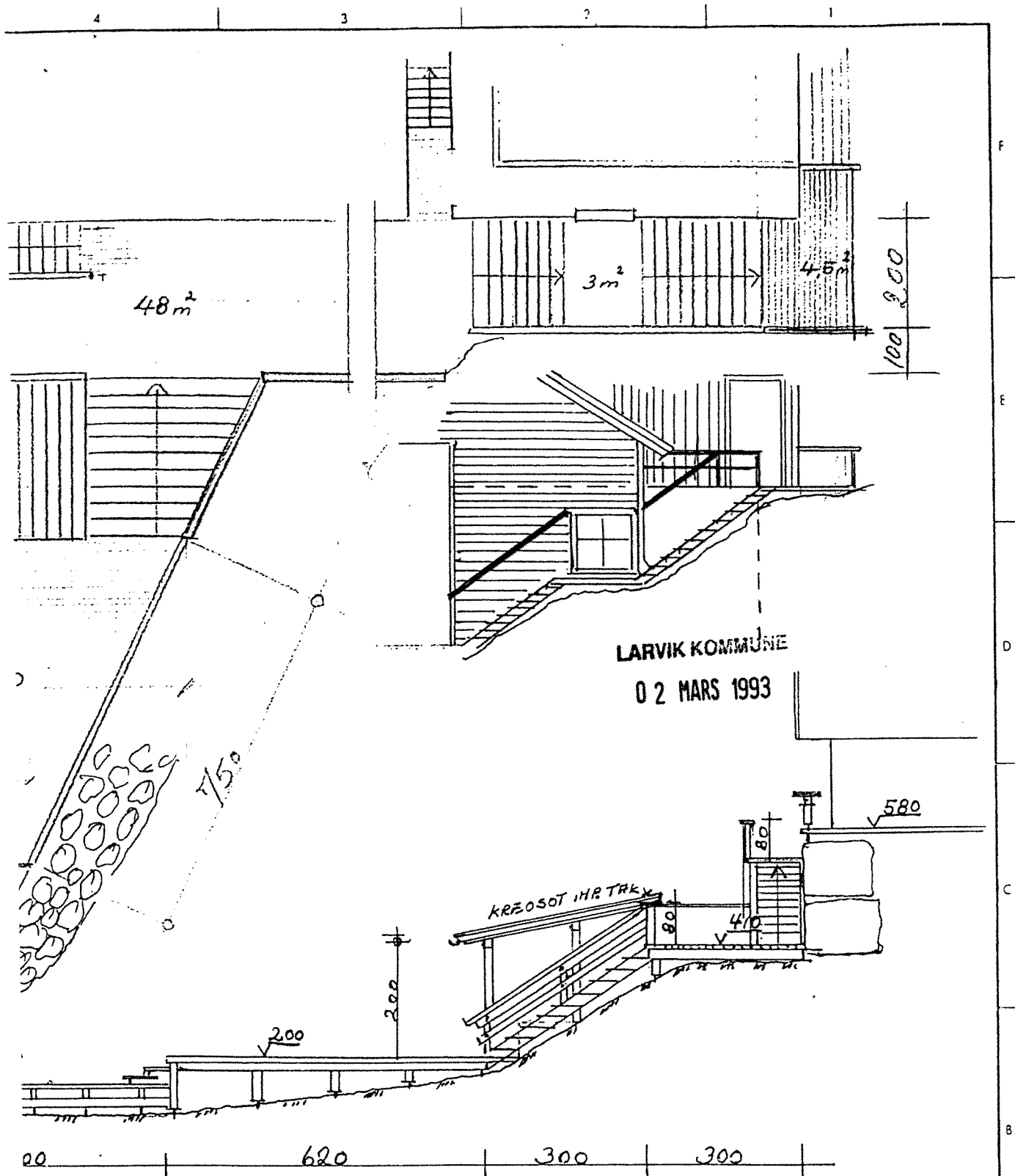
Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre 140635 48168		Søker/melder	
Navn	FOLVIK EUNA OG REIDAR	Navn	FOLVIK REIDAR
Adresse	KONGEGT. 32	Adresse	KONGEGT. 32
Postnr.	3256	Postnr.	3256
Poststed	LARVIK	Poststed	LARVIK
☐ Enkeltperson	☐ Offentlig virksomhet	Tlf.	034 86030
Selskap/lag/sameie		Dato	01.03.93
Dato	01.03.93	Underskrift	[Signature]

UNDERTEGNEDE EIER AV GNR1002/26.
HAR INGEN BEHØRNINGER TIL AT
DET BLIR ANLAGT ET TAK
SLIK SOM VIST PÅ DENNE TEGNING.

✓ LARVIK, FEBRUAR 93. *Per Frimøen*





Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	BRYLLE - TERRASER
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	1/0/00	
MATERIALER SALT. IMP.				Erstatning for
JUST. 48 x 148 UNDERLAG				Erstattet av:
" KL. 22 x 148				
TERRASSEBORD 28 x 120 AVRUNDET KANT				
TRAK KREDS. 19 x 148 LARVIKTIFKET.				
Henviising:	Beregning:			

✓ ARVIK, FEBRUAR 93. *Arvika*

250 c/c 100

20

LA PRIMA COMMISSIONE

02 MARS 1993

Belongs to - FERRISER
Estimated at

Date	Kontor/Regist	Taxat	Subjekt
	Kantelli	Sand/Kontelli	Gastant
	JUST. 48 x 148 UNDERB. " 39 x 148 TERSEBERG 28 x 148 TRAK. KODS. 19 x 148 WATERFALLER STATT IMA 12/100		
			Belegung
	Handlung		



Saksbehandler	Agneta Børretzen
Deres ref.	21/38414
Vår ref.	19/6675
Arkiv	27.04.2021
Vår dato	Klikk eller trykk her for å
Deres dato	skrive inn tekst.

Mottakere ifølge liste

 Klikk eller trykk her for å skrive inn
 tekst. Klikk eller trykk her for å skrive inn
 tekst.

Delegert Vedtak

Saksnr.	Utvalg
418/21	Planutvalget

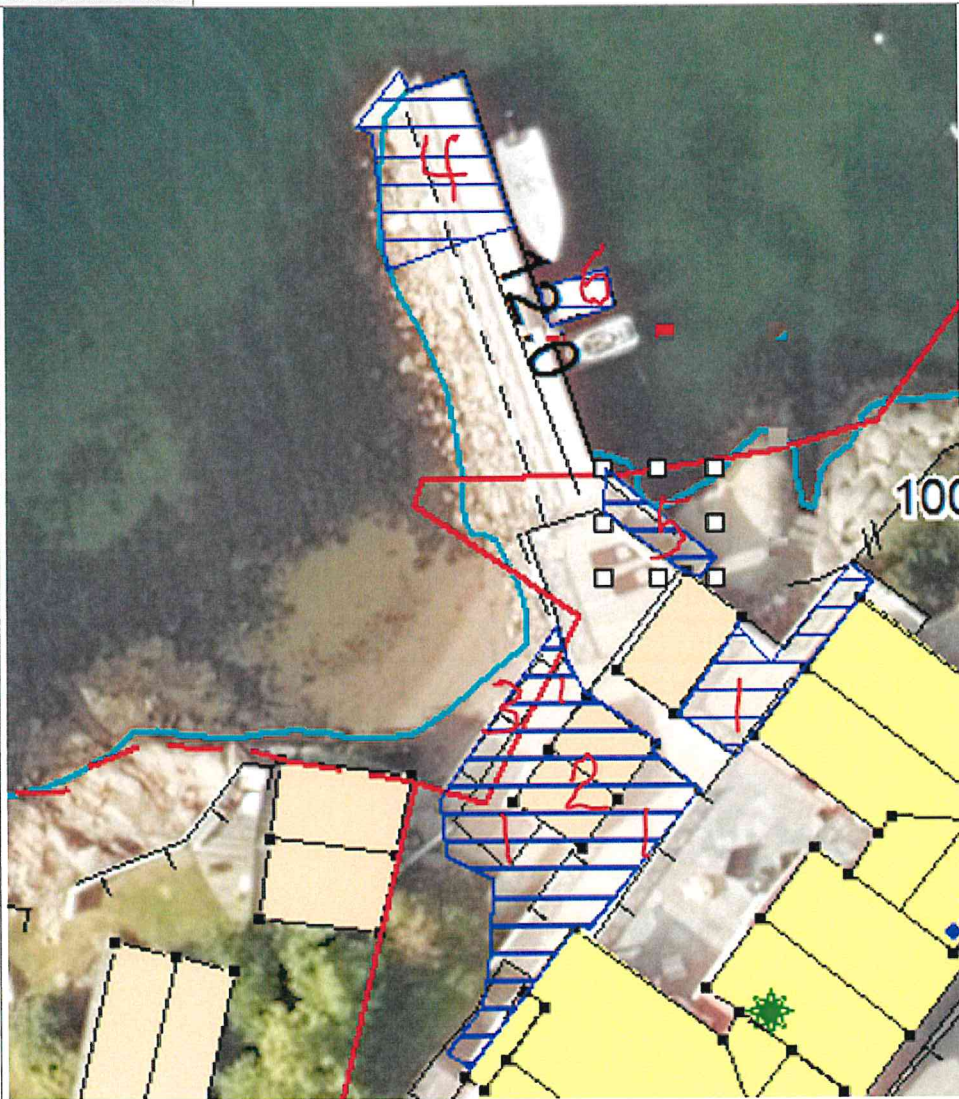
**Vedtak - pålegg om retting av tiltak og tvangsmulkt - Saltverksveien 20 -
1002/475**
Vedtak om pålegg:

Larvik kommune viser til varsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt datert 12.2.21. Da tiltakene ikke er rettet, er bygningsmyndigheten i kommunen delegert fullmakt fra kommunestyret til å fatte følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 32-3 gir Larvik kommune pålegg om at følgende tiltak på gbnr 1002/475 må fjernes og området tilbakeføres, se illustrasjon nedenfor:

1. Terrasseareal med følgende unntak: terrasseareal som ligger utenfor byggegrensen mot sjø og som er mindre enn 1 meter over terreng og som vil bli unntatt søknadsplikt den 1.5.21 (jf. forskrift om endring i forskrift om byggesak).
2. Bod på terrasse.
3. Bred trapp fra terrasse til strand
4. Bryggen/moloen må reduseres med ca. 7 meter lengde. Utførelsen av fjerning av moloen må avklares med statsforvalter mht. tiltak i sjø.
5. Brygge mot svaberg langs nordøstre side av terrassen foran takoverbygg.
6. Utstikkende deler fra bryggen.

Tiltakene som pålegges fjernet, er merket med blå skravur på kartet nedenfor (bortsett fra areal som er unntatt etter pkt. 1):



Frist for å etterkomme pålegget settes til 01.9.21.

Det gjøres oppmerksom på at pålegg vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Tiltakshaver skal varsle kommunen når tiltakene er rettet.

Vedtak om tvangsmulkt

Med hjemmel i pbl. § 32-5 fastsettes det løpende tvangsmulkt som løper fra fristoverskridelsen for retting (den 1.9.21).

Tvangsmulkten fastsettes slik:

500 kr løpende pr dag etter overskridelse av frist for retting, fram til det ulovlige forholdet er rettet. Mulkten kan effektueres dagen etter at påleggsfristen har gått ut dersom pålegget ikke etterkommes og løper deretter hver dag fram til forholdet er brakt i orden.

Saksopplysninger:

Sakens bakgrunn:

I forbindelse med behandling av rammesøknad datert 11.8.19, som gjaldt rivning, endring og oppføring av konstruksjoner/bygg på gbnr. 1002/475, ble det oppdaget at deler av de eksisterende tiltakene ikke var lovlig oppført.

Tiltakene som ble ansett som ulovlige, var terrasser, trapp, bod og deler av brygge.

Kommunens syn på tiltakenes lovlighet framkommer i behandlingen av rammesøknaden:

- Virksomhet byggesak sendte et brev datert 19.11.19 der vi redegjorde for vår vurdering av de eksisterende konstruksjonene på eiendommen som berørte søknaden, og lovlighetene av disse. Det vises til dette brevet som følger vedlagt. Ansvarlig søker svarte på dette brevet bl.a. i skriv datert 24.3.20.
- Vedtak om avslag (datert 15.4.20, sak 456/20) på rammetillatelse datert 11.8.19; virksomhet byggesak konkluderte her med at flere av tiltakene på eiendommen ikke var lovlige og således innebar søknad om endring av eksisterende konstruksjoner i stor grad, oppføring av nye tiltak. Det vises til redegjørelsen i dette vedtaket (se vedlegg).
- Vedtaket ble påklaget. Bl.a. ble kommunens vurderinger av de eksisterende tiltak motsagt.
- Det ble foretatt en befaring på eiendommen med ansvarlig søker, to representanter fra virksomhet byggesak, tiltakshaver og tidligere eier. Tiltakshaver, tidligere eier og ansvarlig søker redegjorde bl.a. for de eksisterende byggetiltakene og bakgrunnen for søknaden.
- Virksomhet byggesak svarte opp klageanførselene i saksframlegget til klagebehandlingen (PLA 177/20) datert 25.8.20. I saksframlegget har vi bl.a. redegjort for tidligere regelverk. Vi har vurdert de ulike eksisterende konstruksjonene opp mot tidligere vedtak og tidligere regelverk. Saksframstillingen følger som vedlagt.
- Statsforvalter stadfestet vedtak om avslag i vedtak datert 6.10.20 (følger som vedlagt).

Ovennevnte saksutredninger/brev fra kommunen var begrunnelsen for varslet om pålegg om fjerning av ulovlige byggverk/konstruksjoner. Det var imidlertid ikke tatt endelig stilling til alle konstruksjonene mht påleggets endelige avgrensning, i ovennevnte dokumentasjon. Dette gjelder følgende konstruksjonene:

Terrasseareal mellom brygge og takoverbygg og trapp opp til hus:

Når det gjelder terrassen/bryggedekket mellom takoverbygget og bryggen, så finner vi å legge til grunn at terrassen er godkjent i forbindelse med bryggen og/eller takoverbygget. Det kan hvert fall

framstå som uklart hvor stor del av terrassen mellom brygge og takoverbygg som er ansett som «bryggedekke», men det kan se ut til at dette tilsvarer terrassen fram til takoverbygget. Trappen ved siden av takoverbygget opp til huset er det også tvil om. Det kan synes som om denne er lagt på terreng. Deler av trappen ligger nå utenfor byggegrensen til sjø. Virksomhet byggesak holder denne trappen og terrassen mellom brygge og takoverbygget, utenom varslet om pålegg om fjerning av konstruksjoner.

Brygge langs terrassens østside mot svaberg, er imidlertid ikke en del av vedtaket på bryggen (se nedenfor), og vil omfattes av varslet da denne ikke kan sees å være godkjent.

Bryggen:

I vedtak datert 3.12.91 er det godkjent en molo med bryggedekke. Moloen er oppgitt å være ca. 12 meter i dette saksframlegget. På tegning av moloen/bryggen (stemplet inn 10.12.91) framkommer det at de 12 meterne måles fra land.

Utgangspunktet for de 12 meterne vil etter vårt syn være ved underkant trapp opp til terrassen. Moloen er altså ca. 19 meter ut i sjø, men skulle vært 12 meter, og bryggen må kortes ned med ca. 7 meter.

Plangrunnlag:

Eiendommen omfattes at reguleringsplan for Rekkevik-Gonområdet og er avsatt til boligområde. Garasjer, uthus o.l. skal fortrinnsvis bygges sammen med boligen. Frittliggende garasje, uthus o.l. kan godkjennes av bygningsrådet, jf. planbestemmelsen § 3 og § 4.

Planen er vedtatt den 1.11.1965.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Larvik by (2015-2027), revidert 13.9.17, og er avsatt til boligformål.

Det er avsatt byggegrense langs sjø i kommunedelplanen, jf. pbl § 1-8. For å unngå misforståelser presiseres følgende:

Innenfor byggegrensen (området mellom sjø og byggegrense) er det et byggeforbud. Området utenfor byggegrensen rammes ikke av byggeforbudet mot sjø.

Bryggen/moloen, terrasseanlegget med trapp ned til strand og bod ligger innenfor byggegrensen, og er i konflikt med denne.

Terrassene ved huset ligger i stor grad utenfor byggegrensen.

Utstikk fra molo/brygge ligger i hovedsak innenfor friluftsområde i sjø i kommunedelplanen.



Utsnitt av kart som viser byggegrense mot sjø (smal rød-stiplet strek).

Varsel om pålegg og tvangsmulkt:

Virksomhet byggesak sendte ut varsel om pålegg og tvangsmulkt i brev datert 12.2.21.

Uttalelse til varselet:

Advokatfirma HBL har på vegne av hjemmelshaverne, innkommet med en uttalelse til varslet datert 11.3.21. Bl.a. følgende anføres:

1. det er ikke hjemmel for pålegget/tvangsmulkten da tiltakene er godkjent og et av tiltakene var unntatt søknadsplikt.
2. Tilsynet i 2016 gikk grundig gjennom eiendommen og saksmappen. Dette må vektlegges nå, og det er ikke grunnlag for et annet syn.
3. Terrasser og trapp mellom hus og sjø var med i opprinnelig søknad. Endringsmelding/brev 16.12.92 fra tiltakshaver mener man bekrefter dette.
4. bryggen er vist som 18 meter lang på melding om takoverbygg på brygge i melding om byggearbeider etter pbl § 86 a. Man mener derfor at denne endringen er godkjent.
5. Det hevdes at boden på terrassen ikke var søknadspliktig og dette er det gitt muntlig aksept for (jf. SAK 97 § 7 nr 4).

Begrunnelse for pålegget og svar på merknadene:

Tiltakene er gått grundig gjennom i forbindelse med søknad om endring av terrasser og konstruksjoner slik som vi har beskrevet ovenfor. Vi vil derfor vise til vedlagt vedtak om avslag og saksframstilling til klage som begrunnelse for pålegget i tillegg til redegjørelsen i varslet om pålegg datert 12.2.21.

Nedenfor vil vi utdype tidligere utredninger på bakgrunn av merknadene fra adv. Tellefsen.

Tilsynet i 2016:

Adv. Tellefsen viser til at det var gjennomført et tilsyn i 2016, og at man i tilsynet ikke avdekte de samme ulovlighetene som dette pålegget nå omfatter. Hun synes å mene at følgende av tilsynet var

at alle tiltakene på eiendommen nå må anses som godkjente/lovlige, uavhengig av de faktiske forhold.

Virksomhet byggesak er ikke enig i at konsekvensen av et kommunalt tilsyn, er at evt. ulovlige tiltak etterpå blir lovlige.

Kommunens plikt til oppfølging av ulovlige forhold framkommer at pbl § 32-1. Kommunen kan kun beslutte å unnlate at forfølge overtredelser av mindre betydning (jf. pbl § 32-1 annet ledd), og en slik beslutning er ikke fattet her. Kommunen har ikke anledning å unnlate at forfølge andre typer ulovligheter.

Plan- og bygningslovens § 32-1 gjengis:

Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten.

Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.

Følgende gjengis fra «Plan- og bygningsrett 3 utg. del 2 av Pedersen, Sandvik, Skaaraas, Ness, og Os: «Bestemmelsen i § 32-1 annet ledd er den eneste som gir bygningsmyndighetene adgang til å unnlate å forfølge ulovligheter. Hvis bygningsmyndighetene hverken gir etterhåndsgodkjenning eller treffer beslutning etter § 32-1 annet ledd, plikter de å forfølge forholdet ved pålegg om å rette og eventuelt gjennomføre tvangsfullbyrdelse»

Videre står det at det eneste som kreves for pålegg om retting, er at tiltaket objektivt sett er ulovlig. Det har ingen betydning om eier er til å bebreide eller hvordan det ulovlige forholdet har oppstått.

Sivilombudsmannen har også uttalt (se sak 2009-87) at kommunen ikke har en skjønnsmessig adgang til å unnlate å følge opp ulovlige forhold, bortsett fra de bagatellmessige, og at dette også er avklart i pbl08 -loven.

I forbindelse med behandlingen av søknaden om rivning/gjenoppføring av konstruksjoner mv på eiendommen, så ble det avdekket at flere av de eksisterende tiltakene ikke var godkjent. Dette hadde betydning for dispensasjonsvurderingen.

Det er vanlig praksis i saksbehandlingen, å ta utgangspunkt i de tegningene som forelå av tiltaket når tiltaket i sin tid ble godkjent. I strandsonen/100 metersbeltet er det klart prinsipp at man i utgangspunktet ikke får tillatelse til mer enn det tidligere lovlige bygninger og konstruksjoner utgjør og at nytt tiltak ikke blir en forverring mht volum og visuelle kvaliteter.

Saken er drøftet internt. Tilsynet i 2016 gjennomførte ikke en fullstendig gjennomgang av eiendommen på samme måte som det ble gjort ved vurderingen av dispensasjonssøknaden. Det er ikke funnet ytterligere dokumentasjon på lovligheten av terrasse/bryggeanlegget med bod.

Fra sivilombudsmannens uttalelse, sak 2009 87, gjengis følgende:

Departementet skriver i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 352 som merknad til bestemmelsen at etter § 32-1 annet ledd «følger den eneste adgang plan- og bygningsmyndighetene har til å unnlate å forfølge ulovligheter» . Lovgiver synes med andre ord å stenge for at kommuner skal kunne unnlate å forfølge en ulovlighet utover det den nye lovens § 32-1 annet ledd åpner for»

Videre heter det i LG-2015-062576:

«Lagmannsretten legger til grunn at kommunen er forpliktet til å forfølge overtredelser av plan- og bygningslovgivningen og at det ikke er tidsbegrensninger eller foreldelsesfrist på kommunens plikt, jf. pbl. (2008) § 32-1.»

Kommunen har altså en klar plikt etter pbl § 32-1 å forfølge de ulovlige forholdene som ble avdekket i saksbehandlingen.

Terrasseanlegget:

Adv. Tellefsen mener at terrasseanlegget i sin helhet uansett må anses som godkjent, og viser bl.a. til to tegninger datert 12.12.92 (perspektiv tegning), feb. 93 (melding om takoverbygg) samt et brev fra tidligere eier datert 16.12.92. Hun mener man må se disse i sammenheng.

Virksomhet byggesak vurderte disse tegningene tidligere og har i saksframlegget til klage (PLA 177/20, datert 25.8.20) gjort rede for hvorfor vi mener disse tegningene ikke er godkjent, og vi viser til denne redegjørelsen. Se særlig under avsnittet *«ny vurdering av terrasseanlegg etter klage»*.

Vi vil likevel påpeke følgende:

- terrassen ved takoverbygget mellom trapp og brygge omfattes ikke av pålegget (jf. tegning datert 12.12.92 og feb. 93).

- Trappen forbi takoverbygget opp til huset (som vist på tegningene), omfattes ikke av pålegget, selv om det kan være tvil pga omfanget av trappen her.

- Nedre del av terrassen ved stranden (med bred trapp og uthus – innrammet med rødt nedenfor), er ikke med på tegningene datert 12.12.92 og feb. 93.

- Det som gjenstår på tegningene datert 12.12.92 og feb. 93, er den del av terrassen som i hovedsak ligger utenfor byggegrensen. Men selv om man legger tegningene datert 12.12.92/feb 93 til grunn, så stemmer ikke disse tegningene med de utførte konstruksjonene. På tegningene framstår terrassen bl.a. å ligge mye lavere i terrenget, og uten høye vegger. Trappen er også annerledes. Se bl.a. redegjørelsen om disse terrassene i søknad om dispensasjon der de omtales som «ruvende og store» og med høye understøttende vegger.

I tillegg unntas delene av terrassen fra pålegget, som ligger utenfor byggegrensen mot sjø og som er mindre enn 1 meter over terreng og som vil bli unntatt søknadsplikt den 1.5.21 (jf. forskrift om endring i forskrift om byggesak), dvs før påleggsfristen.

Pålegget framstår derfor ikke å være i særlig konflikt med tegningene som adv. Tellefsen viser til.

- Adv Tellefsen viser til et brev fra tidligere eier datert 16.12.92, der tidligere eier ber om en aksept for skissen datert 12.12.92. Det er foreligget intet skriftlig svar fra kommunen på dette brevet. Skissen datert 12.12.92 er ikke en byggetegning, kun en perspektivtegning. Det er helt uvisst om/hva kommunen har svart på dette. Virksomhet byggesak mener det er vanskelig å tilskrive et ubesvart brev fra en eier, som en «tillatelse», og vi mener man uansett må forholde seg til de krav til søknad og tillatelser som gjaldt på det tidspunktet som tiltaket ble utført, så lenge ikke noe annet framkommer i arkivet (se avsnittet om muntlige tillatelse nedenfor).

Dette har imidlertid liten betydning for saken, siden pålegget uansett ikke i særlig konflikt med perspektivtegningene datert 12.12.92.

Bryggen/moloen:

Adv. Ellefsen mener at meldingen som ble innsendt for oppføring av takoverbygg også omfatter utvidelse av bryggen. Dette fordi det på tegningene over takoverbygget også viser en brygge som ikke er i samsvar med tidligere godkjenning av bryggen/moloen fra 1991. På disse tegningene fra 1993 er bryggen 6 meter lenger.

Virksomhet byggesak er ikke enig i denne fortolkningen av «meldingen om takoverbygg» datert 1.3.93. I meldingen er det spesifisert hva man søker om, nemlig «takoverbygg på del av terrasse/brygge».

Vi vil først understøtte at en saksbehandler ikke kan forventes å kontrollere lovligheten av alle de elementene på en tegning, som ikke har noen innvirkning på tiltaket man omsøker. Så som i denne saken, der lengden på bryggen er helt irrelevant for behandlingen av dette helt enkle takoverbygget.

Videre så krevde endring av brygge/molo på den tiden, tillatelse fra havnestyret etter havne- og farvannsloven. Slik tillatelse er forelå ikke når meldingen om takoverbygg ble godkjent, og havne- og farvannsloven er ikke omtalt i saken angående takoverbygg.

Til sammenligning kan vi vise til melding datert 2.11.91 om flytting av steinmolo, brygge. Her meldte man om «varige konstruksjoner og anlegg etter § 84». Tiltakshaver selv sendte søknaden til havnestyret (dette er angitt på meldingsskjemaet). I kommunens godkjenning av meldingen datert 3.12.91, vises det også til havnestyrets godkjenning.

Havnestyret har godkjent endringen av brygge/molo i vedtak datert 29.10.91 og følgende kopieres inn her fra dette vedtaket:

"Havnestyrets myndighet.

Det kreves tillatelse fra havnestyret til arbeid og anlegg i område utenfor plan- og bygningslovens virkeområde. Innenfor plan- og bygningslovens virkeområde kreves slik tillatelse for de arbeider som er nevnt i plan- og bygningslovens § 84. Havnestyret skal for tillatelse blir gitt, se til at arbeidet m.v. ikke vil stride mot bestemmelser gitt i eller i medhold av loven her. Det kan settes vilkår i samsvar med § 9. Går arbeidet m.v. inn under § 6 siste ledd i loven her, må departementets tillatelse innhentes i stedet for havnestyrets."

Konstruksjoner som brygger/molo faller innunder «varige konstruksjoner og anlegg» etter pbl § 84.

Takoverbygget er innsendt som en melding etter tidligere plan- og bygningslov § 86 a. Det er ikke krysset for «varige konstruksjoner og anlegg» etter pbl § 84, men altså kun for mindre byggearbeider etter pbl § 86 a. I tidligere byggeforskrift av 1987, i kapittel 15 (pkt 15.12) framkommer det hvilke tiltak som kan meldes etter pbl § 86 a. Brygge/molo er ikke et slik tiltak.

Meldingen er besvart av kommunen i brev datert 02.03.93. I overskriften til dette brevet framkommer det klart at meldingen er innsendt etter pbl § 86 a og omhandler takoverbygg.

På tegningen har nabo underskrevet på følgende:

«Undertegnede eier av gbnr 1002/26 har ingen bemerkninger til at det blir anlagt et tak slik som vist på denne tegningen».

Tegningen angir et takoverbygg som søknaden omhandler. Andre elementer på tegningen kan vise en evt. ønsket framtidig utvikling, eller tiltak som allerede er utført. Bryggens lengde var irrelevant for søknaden om takoverbygg, og det er ikke slik at saksbehandler nødvendigvis kontrollerer bryggen opp mot tidligere vedtak, når saken kun omhandler et helt enkelt takoverbygg.

Samlet sett mener virksomhet byggesak at det ikke er tvil om at meldingen dater 1.3.93 etter pbl § 86 a. med tegning datert feb.93 (stemplet 2.3.93) kun omhandler takoverbygget, og at bryggen/moloen ikke er en del av denne saken.

Boden og terrasse ved strand:

Advokat Tellefsen mener at boden på terrassen ved strand, må være å anses om godkjent og at det er gitt muntlig aksept boden, evt. aksept for at denne ikke var søknadspliktig.

Muntlige tillatelser/utsagn er umulig å dokumentere og er lite etterrettelige. Generelt er kommunen derfor varsom med å vektlegge påstander om muntlige avklaringer som ikke samsvarer med lovens rammer. Kommunen har for øvrig ikke anledning å fravike lovverket, hverken muntlig eller skriftlig.

Vi vil først gjengi følgende fra Plan- og bygningsloven med kommentarer av Frode A. Innjord, Liv Zimmermann:

«Selv om man kan trekke visse slutninger av begrepet «tillatelse», står første punktum uten uttrykkelige formkrav, for eksempel slik at skriftlighet er en gyldighetsbetingelse. I Kommunal- og regionaldepartementets uttalelse 6. august 1991 (91/4664) er det på den annen side uttalt følgende: «Når det gjelder byggetillatelse, kreves utvilsomt et uttrykkelig vedtak av bygningsrådet der det presiseres hva tillatelsen omfatter.» Videre er det i § 21-4 fjerde ledd fastsatt at kommunen skal gi «skriftlig underretning» til blant annet søker. Den praktiske hovedregelen er også at kommunen gir formell tillatelse etter et standardisert formular og dokumentformat. Undertiden anføres det likevel at kommunen har gitt tiltakshaver muntlig tillatelse til tiltaket, for eksempel på telefon, i møte eller på befaring. I andre tilfeller anføres det at tillatelse er gitt ved passivitet eller konkludent adferd. Rettspraksis tegner et bilde av at det er vanskelig å vinne frem med slike anførsler..».

Det vises også til da gjeldende plan- og bygningslov av 1985 § 95 pkt 4:

«Bygningsrådet skal straks gi skriftlig melding om vedtaket til søkeren og til de naboer og gjenboere som har protestert. Går vedtaket ut på avslag av søknaden, skal det gis grunner for avgjerda.»

I denne saken har man i søknaden datert 2019 (angående ombygging av terrasseanlegget) hevdet at både boden og takoverbygget var anneks. Dette var uriktige og framstår som villedende opplysninger, som begrunnelse for å oppføre et nytt anneks. Dersom kommunen hadde lagt tiltakshavers/søkers opplysninger til grunn her, hadde evt. dispensasjonsvedtak blitt fattet på feilaktige premisser.

I dispensasjonssøknaden skrives det bl.a.:

To anneks samles til ett, med tilsvarende areal og samme plassering.

Begrepet «anneks» benyttes flere ganger i søknadsdokumentasjonen. Man viser i ettertid til bygningskode 181 som begrunnelse for å bruke ordet «anneks». Men denne koden gjelder både uthus, anneks og garasje. Det gir ingen åpenbar mening at man pga koden, bruker feilaktig definisjon

på byggene i søknadsdokumentasjonen, utover at man ønsker å erstatte disse byggene med et nytt anneks (reelt anneks). I byggeforbudet mot sjø er det ikke kurant å bruke endre uthus og takoverbygg til anneks.

Nå hevder man altså at dette «annekset» er en bod, og at dette er muntlig avklart som ikke søknadspliktig. Det synes som det er enighet om at anneks utvilsomt ville vært søknadsplikt uavhengig av tidsperiode.

Muntlige avklaringer tillegges vanligvis ikke vekt, og i denne saken foreligger det ikke særegne forhold som tilsier det motsatte. Lovligheten av boden med terrasse vil vurderes opp imot bygningsreglene som gjaldt på tidspunktet boden og terrassen ble oppført –uavhengig av påstander om evt. muntlig kommunikasjon.

Følgende del av terrasseanlegget er ikke med på noen tegninger i byggesaksarkivet (som beskrevet i avsnittene ovenfor). Bodens og terrassen som er innrammet i rødt kan ikke sees separat fra hverandre da de er bygget sammen:



I følge tidligere opplysninger fra tiltakshaver og tidligere eier ble boden ført opp i 1998-1999. Adv. Tellefsen hevder nå at boden isteden er ført opp 1999-2000.

I 2000 gjaldt plan- og bygningsloven av 1985 og saksbehandlingsforskriften av 1997, endret 13.12.1999, ikraftsatt 1.1.2000 .

I følge SAK97 § 7 annet ledd pkt 1 bokst a) var det ikke søknadsplikt for frittliggende bygninger uten rom for varig opphold og som ikke var større enn 15 kvm brutto areal. Høyden kunne ikke overstige 3 meter møne (dette gjelder også i etterfølgende forskrifter).

Boden er oppgitt til å være ca. 15.5 kvm (uten nærmere spesifisering). Virksomhet byggesak har ikke kontrollmålt dette eller problematisert størrelsen, da størrelsen alene ikke er av avgjørende betydning i saken.

Bruttoareal er et areal målt på utsiden av veggene. Ut fra kartgrunnlaget så kan det synes som om boden er større enn ca. 15.5 kvm bruttoareal og boden synes dermed å være klart utenfor rammen

for unntak fra søknadsplikt på maks 15.0 kvm bruttoareal.

Mønehøyden er mer enn 3 meter sett ut fra innsendte tegninger/dokumentasjonen i søknaden fra 2019. Mønet på eksisterende bod er oppgitt å være høyere enn det omsøkte annekset som har en møne/gesims på ca. 3,4 meter fra terrassegulv ut fra tegninger. Det vil si at eksisterende bod hvert fall er høyere enn 3,4 meter fra terrasse.

Adv. Ellefsen påpeker at boden kan falle innunder «Andre mindre tiltak som kommunen ikke finner det nødvendig å kreve søknad eller melding for» (i SAK 1997 § 7 annet ledd nr . 4) og at dette var muntlig avklart med kommunen. Vi forstår dermed adv. Ellefsen at hun er enig i at boden faller utenfor unntaket for boder gitt i SAK97 § 7 annet ledd pkt 1 bokst a) siden hun henviser til pkt nr 4.

Kriteriet for tiltak etter SAK97 § 7 annet ledd pkt 4 er at de ikke kan gå utover rammene som forskriften allerede har satt for «mindre tiltak». Dvs at denne bestemmelsen vil ikke komme til anvendelse for boder (der forskriften allerede har bestemt kriteriene for unntaket), og slik virksomhet byggesak ser det, er man langt på utsiden av de rammer forskriften setter for oppføring av boder uten søknad. Forskriften sier klart at unntaket gjelder frittliggende boder med høyde på maks 3 meter og maks 15 kvm bruttoareal.

Videre vil vi ytterligere begrunne hvorfor vi mener at boden og terrassen ikke faller innunder SAK97 § 7 annet ledd nr 1 bokst a (og nr. 3 bokst. b), om unntak:
Vi viser først til bodens størrelse, se avsnittet ovenfor.

Det påstås i tidligere korrespondanse at boden er bygd mot fjellet og derfor er gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygget mindre enn 3 meter målt fra terrassegulv.

I forbindelse med befaringen så framkom det at det er vanskelig å anslå bodens høyde over terrenget, uten å fjerne terrassen, da boden er integrert i terrassearealet foran og bak. Man kan se at det er fjell hvert fall delvis bak boden i en luke i terrassekonstruksjonen. I fremkant av boden ligger terrenget et godt stykke under terrassen. Dette kan sees av et fotografi som er innsendt av nabo i forbindelse med endring at terrasseanlegget (se fotoet nedenfor) og ved å se under terrassen fra stranden.

Høyden på boden alene blir imidlertid uansett ikke relevant da denne er bygd sammen med terrassen, og høyden må regnes fra gjennomsnitt terrenget for hele konstruksjonen. Rammen for konstruksjonen er utfordrende, da hele terrasseanlegget henger sammen – helt til huset.

Unntaket for å oppføre en bod på maks 15 kvm, forutsetter som nevnt også at boden er frittliggende. Vi viser her til en uttalelse fra departementet 89/7600. Følgende gjengis:

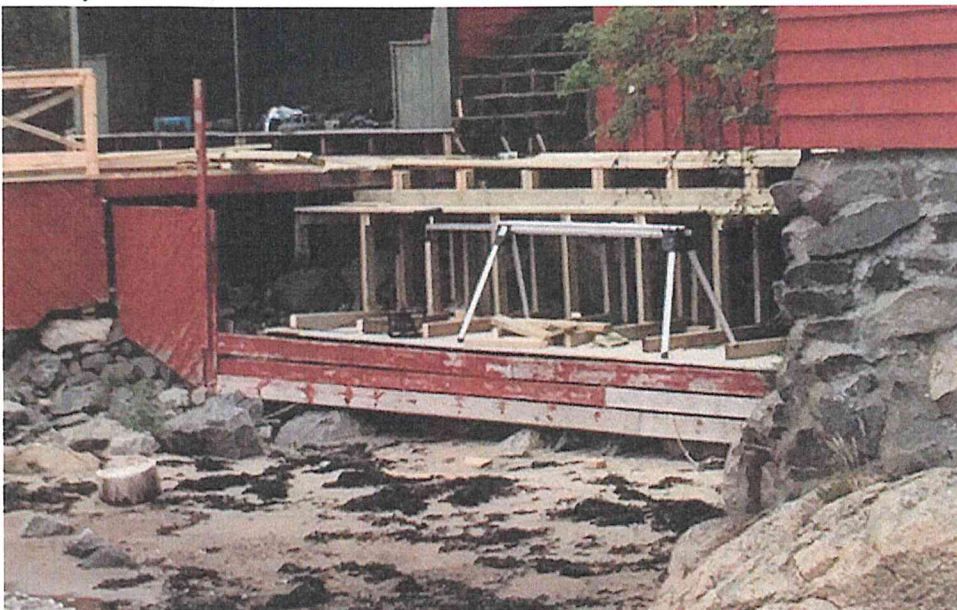
«Når det gjelder spørsmålet om å anse en terrasse som frittliggende eller som en del av bygningen i lovens forstand, har departementet i en tidligere sak uttalt:

"Departementet antar... at terrassen i prinsippet er frittliggende når den ikke er forbundet med bygningen, uansett om det er stor eller mindre avstand mellom bygning og terrasse. Dersom imidlertid terrassen ligger praktisk talt inntil bygningen, og et rekkverk binder bygning og terrasse sammen, antas det at terrassen bør regnes som en del av bygningen."

Virksomhet byggesak mener at boden og terrassen ikke kan sees på som frittliggende i forhold til hverandre, og i tillegg er både boden og terrassen på stranden er en integrert del av det større terrasseanlegget som er knyttet sammen med huset.

☒ Statuslinje
Vis eller skjul

☐ Skjerm
Vis



Det er uklart om boden og terrassen ved stranden ble oppført samtidig eller hver for seg. Dette har imidlertid ingen betydning.

Slik vi har redegjort i tidligere saksframlegg, så er terrassekonstruksjon etter pbl85 meldingspliktig etter pbl85 § 84 fram til 1997 så fram den var frittliggende. Dette innebar at man måtte innsende en melding om tiltak til kommunen med tegninger og nabovarsel. Ikke-frittliggende terrasser krever søknad etter tidligere pbl § 93.

I saksbehandlingsforskriften av 1997 (SAK 97) § 7 er det gitt unntak fra søknadsplikt for noen mindre, tiltak. I SAK § 7 pkt. 6 er følgende unntatt:

6. Frittliggende utepeis, utegulv, mindre skulpturer o.l.

Terrassen på stranden er som sagt bygd sammen med boden og terrasseanlegget forøvrig som igjen er bygd sammen med boligen, og er ikke frittliggende – som er et krav for unntaket etter SAK 97 § 7 pkt. 6.

Under terrassen ved stranden er det et stort hulrom som er langt høyere enn 0,5 meter.

Terrassen på stranden er både alene og sammen med terrasseanlegget forøvrig, er langt ifra et mindre utegulv eller platting som ble unntatt søknadsplikt etter 1997, eller etter dagens regelverk (pbl08 og SAK10).

Boden/terrassen kan etter vårt syn ikke anses som «frittliggende», eller som «mindre tiltak» og vil ikke være unntatt søknadsplikten på noe tidspunkt.

Pålegg:

Pbl § 32-3 gjengis:

«§ 32-3. Pålegg om retting og pålegg om stans

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.»

Begrunnelse for tvangsmulkten

For å motivere deg til å etterkomme pålegget har kommunen mulighet til å ilegge tvangsmulkt. Dersom du etterkommer pålegget vil ikke tvangsmulkten bli effektuert.

Pbl. § 32-5 første ledd, første setning lyder:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg, herunder forbud, innen en særskilt angitt frist».

Tvangsmulkten og størrelsen skal motivere til gjennomføring av pålegget om å fjerning og tilbakeføring av ulovlige tiltak.

Forfalt tvangsmulkt vil bli innkrevet uten ytterligere varsel.

Innsending av ny søknad:

Tiltakene er langt på vei vurdert opp imot gjeldende regelverk i forbindelse med behandling av søknad datert 11.8.19. Søknaden ble avslått i vedtak datert 15.4.20, sak 456/20.

Avslaget er stadfestet av statsforvalter. Selv om søknaden ikke direkte gjaldt godkjenning av eksisterende konstruksjoner, så innebar søknaden en endring av eksisterende konstruksjoner der arealene ikke skulle øke ut fra eksisterende situasjon. I tillegg ble søknaden begrunnet med at endringen var en klar forbedring av eksisterende situasjon. Bryggen var imidlertid ikke en del av denne saken.

Dersom man nå velger å søke hele eller deler av de ulovlige tiltakene godkjent, så vil virksomhet byggesak vurdere hvorvidt hele eller deler av pålegget bør avventes til søknadsbehandlingen er avsluttet, dvs utsette påleggsfristen. Men dette blir en konkret vurdering dersom en slik søknad innsendes til kommunen.

For de konstruksjonene som ligger utenfor byggegrensen vil det være større grunn til å vurdere fristutsettelse.

Forelegg og andre opplysninger

Det er eiers/tiltakshavers ansvar at plan- og bygningslovgivningens krav, herunder tidligere gitte tillatelser, overholdes.

Et pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. pbl. §§ 32-6 og 32-7. Det orienteres om at:

«Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot», jf. § 32-7 første ledd.

Pålegg kan etter pbl. § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Statsforvalter. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik.

Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Cathrine Wærvågen
Virksomhetsleder byggesak

Agneta Børretzen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur

Vedlegg:

21.04.2021	Fylkesmannens vedtak i klagesak - gbnr. 1002/475 -div. tiltak - Saltverksveien 20. Vedtak stadfestes	720050
21.04.2021	Behandling av klage - avslag på ombygging/oppføring av terrasser, brygger, anneks. Saltverksveien 20 - gbnr 1002/475	623195
21.04.2021	Spørsmål angående søknad om ombygging av terrasser, brygger, anneks - Saltverksveien 20 - gbnr 1002/475 v2	473075
21.04.2021	godkjent brygge molo v3	476524
21.04.2021	godkjent takoverbygg v4	476527
21.04.2021	byggetillatelse med tegninger v5	477042

Vedlegg:

21.04.2021 Vedtak - avslag til ombygging/oppføring av terrasser, brygger, anneks - 569814
Saltverksveien 20 - gbnr 1002/475 v14

Kopi til:

Hbl Advokatfirma Haraldsen Bydal Postboks 414 3101 TØNSBERG
Lie DA

hbl

ADVOKATFIRMA

HARALDSEN BYDAL LIE

Larvik kommune
Postboks 2020
3255 LARVIK

Att.: Agneta Børretzen

Adv. Bjørn Bydal (H)
Adv. Ole Søby
Adv. Jahn Magnus Jahnsen
Adv. Truls A. Skjerve
Adv. Aksel Haraldsen
Adv. Knut H. Strømme
Adv. Rita Aase
Adv. Christofer Arnø
Adv. Thor Tidemann Bjønnes
Adv. Anne Tellefsen
Adv. Andreas Jensen Hofstad
Adv. Anne Grete M. Ytredal
Adv. Camilla S. Funnemark

H = Møterett for Høyesterett
Medlemmer av Advokatforeningen

Dato: 21. mai 2021
Vår ref: 29799/243672/AT
Deres ref: 19/6675

KLAGE OVER VEDTAK OM PÅLEGG OM RETTING OG TVANGSMULKT - SALTVERKSVEIEN 20

Det vises til pålegg om retting og tvangsmulkt knyttet til ulike tiltak på eiendommen Saltverksveien 20 fattet på delegasjon den 30. april 2021. Vedtaket påklages herved, og klagefristen er ivarettatt.

Klagen begrunnes med at Larvik kommune ikke har hjemmel for å kreve tiltakene rettet. Dette da det ikke foreligger forhold i strid med plan- og bygningsloven på eiendommen. Larvik kommune har ikke tatt innover seg den argumentasjon som er fremmet i merknadene til varsel om retting i brev fra undertegnede, datert 12. mars 2021. Dette brevet vedlegges denne klage som bilag 1, ettersom det er de samme argumenter som begrunner klagen.

Det vil bli innsendt ytterligere dokumentasjon og tilleggsmerknader i løpet av 14 dager fra d.d. I det saken nå skal fremmes for politisk behandling forutsettes det at innstilling overfor politikerne avventes til tilleggsmerknader og dokumentasjon er mottatt i kommunen, slik som opplyst i telefonsamtale i dag med saksbehandler Agneta Børretzen.

Med vennlig hilsen

Anne Tellefsen
at@hbl.no

Dette dokumentet er sendt uten signatur

hbl

ADVOKATFIRMA

HARALDSEN BYDAL LIE

Larvik kommune

Postboks 2020
3255 LARVIK

Adv. Bjørn Bydal (H)
Adv. Ole Søby
Adv. Jahn Magnus Jahnsen
Adv. Truls A. Skjerve
Adv. Aksel Haraldsen
Adv. Knut H. Strømme
Adv. Rita Aase
Adv. Christofer Arnø
Adv. Thor Tidemann Bjønnes
Adv. Anne Tellefsen
Adv. Andreas Jensen Hofstad
Adv. Anne Grete M. Ytredal
Adv. Camilla S. Funnemark

H = Møterett for Høyesterett
Medlemmer av Advokatforeningen

Dato: 27. juni 2021
Vår ref: 29799/247633/AT
Deres ref:

SUPPLERENDE KLAGE OVER VEDTAK OM PÅLEGG OM RETTING - SALTVERKSVEIEN 20

Det vises til tidligere innsendt klage.

Det skal igjen understrekes at kommunen ikke har hjemmel til å kreve tiltak fjernet i Saltverksveien 20. Dels er de omtalte tiltakene omsøkt på den foreskrevne måte på oppføringstidspunktet og således godkjent, dels er det tale om tiltak som var unntatt fra søknadsplikt på oppføringstidspunktet.

Tilsynet fra 2016 som konkluderer med at bryggeanlegg m.m. er lovlig oppført etter datidens regelverk og arkivmaterialet til kommunen, binder Larvik kommune i dag. Det er ikke anledning til å ta noen «omkamp» på de tiltakene som ble undersøkt da og som det ble fattet en konklusjon i forhold til. Det er i liten grad vært undersøkt hvilket arbeid som ble nedlagt fra Larvik kommunes tilsynsjurist i forbindelse med tilsynet i 2016. Undertegnede har derfor tatt kontakt med Linn-Ida Ellingsen og har nedfelt i et referat det som ble omtalt i telefonsamtalen. Ellingsen har vært gjort kjent med dette og har rettet opp i det hun har hatt en annen oppfatning av. Referatet vedlegges som bilag 1.

Ellingsen har gitt uttrykk for at bryggen og terrasseareal i tilknytning til denne ble grundig kontrollert opp mot arkivmaterialet. Det ble først stilt spørsmål ved om det forelå noen tiltak som ikke var omsøkt eller oppført i tråd med plan- og bygningslovens regler. Deretter ble det imidlertid fremlagt materiale fra Reidar Folvik i et møte med Ellingsen og det ble konkludert med at det forelå tillatelse til oppføring av brygge i den lengde denne nå har. Videre ble det konkludert med at de arbeider som var foretatt på bryggen og tilgrensende område var vedlikehold og at det ikke var omfattet av søknadsplikt da det ikke medførte endring av BYA på eiendommen. Dette ble Reidar Folvik og Sommereng deretter orientert om. Sommereng ble først orientert på telefonen om at alt var i orden. Han ba om at dette også skulle gjøres skriftlig og fikk deretter brev om at det ikke forelå forhold i strid med plan- og bygningsloven. Det ble imidlertid også sendt brev til naboene om at det ikke forelå forhold i strid med plan- og bygningsloven, ettersom tilsynet var initiert av naboklager. Dette brevet viser at bryggen, tiltak på bryggen, terrasser/plattinger og tiltak på disse, ble ansett som lovlige. Dette brevet har kommunen selv, men det vedlegges igjen her som bilag 2.

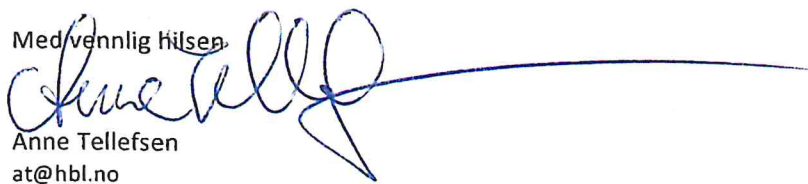
Ellingsen kan ikke huske at boden var et tema ved tilsynet. Bodene er imidlertid heller ikke i strid med plan- og bygningsloven, da den ble oppført på et tidspunkt hvor dette ikke var søknadspliktig. Folvik har tidligere husket feil når han har gitt uttrykk for at den ble oppført i 1998/1999. Den er oppført i 2000, basert på forespørsel overfor kommunen om dette var søknadspliktig. Tilbakemeldingen var at det ikke var søknadspliktig å føre opp en bod inntil 15 m², så lenge denne var oppført 4 meter fra grensen. Som det fremgår av merknader til varsel om pålegg om retting, var det nettopp unntak for slike bygninger på dette tidspunkt. At boden ikke var oppført i 1999 er avklart ved å fremskaffe flyfoto fra mai 1999 på eiendommen. Bodene er da ikke til stede. Det aktuelle flyfotoet er vedlagt som bilag 3.

Folvik arbeidet i mange år som avdelingsingeniør i Brunlanes kommune. Han har alltid vært svært opptatt av å følge regelverket og har hatt god kjennskap til det. Når han så har forespurt byggesaksavdelingen og fått en klar tilbakemelding om at dette ikke var søknadspliktig, var det helt naturlig for ham å stole på denne tilbakemeldingen. Den er også korrekt i forhold til datidens regelverk. Larvik kommune oppfattes nå å prøve å finne «hull» i Folviks vitneuttalelse om hva han har fått beskjed om, og også i hvorvidt unntakshjemmelen kunne benyttes. Dels har kommunen ment at bodene ikke er frittliggende fordi de har en terrasseplattning inntil seg. Dels er det gitt uttrykk for at høyden ikke er i overensstemmelse med unntak fra søknadsplikt. Dette uten at kommunen har sett på hva gjennomsnittlig terreng anses å være her. Det kan orienteres om at det er fjell i dagen inne i bodene.

Etablering av plattning eller utvidelse av slik plattning er ikke omfattet av søknadsplikt på boligeiendommer før det blir etablert byggegrense i kommuneplan etter ny plan- og bygningslov. Plattning i tilknytning til uthuset og eksisterende bryggeplattning er således i tråd med lovverket på tidspunktet for etablering. Av flyfoto fra 2000-tallet som kommunen har tilgang til, fremkommer at arealet er etablert før ny plan- og bygningslov trådte i kraft.

Alle tiltak på denne eiendommen skal derfor vurderes etter plan- og bygningsloven 1985 og dertil hørende forskrifter.

Det forutsettes derfor nå at Larvik kommune omgjør sitt vedtak om pålegg om retting, da dette er ugyldig. Det forutsettes at klagen skal behandles i Planutvalget og det anmodes om at denne side får fremstille sine argumenter direkte for Planutvalget. Det er viktig at saken er godt opplyst, så vel faktisk som rettslig, slik at Planutvalget er seg bevisst den klare tvil som foreligger knyttet til hjemmelsgrunnlaget for et pålegg om fjerning av tiltak på denne eiendommen.

Med vennlig hilsen

Anne Tellefsen
at@hbl.no

Anne Synnøve Monsen Tellefsen

Fra: Linn-Ida Ellingsen <linnida.ellingsen@gmail.com>
Sendt: fredag 25. juni 2021 10:44
Til: Anne Synnøve Monsen Tellefsen
Emne: Re: Saltverksveien 20 i Larvik (Datalex ref: AT-29799)

Hei,

Jeg har gjort noen korrigeringer.

Ellers er det slik jeg husker det.

Mvh.

Linn-Ida Ellingsen

tor. 10. jun. 2021 kl. 13:34 skrev Anne Synnøve Monsen Tellefsen <at@hbl.no>:

Hei.

Det vises til gårsdagens telefonsamtale knyttet til tilsyn gjennomført i Saltverksveien 20 i Larvik i 2016, hvorefter du hadde en rolle i dette som ansatt tilsynsjurist i Larvik kommune. Jeg vedlegger her noe informasjon som du kan se på om du ønsker det. Dette er påleggsvedtaket med vedlegg og så er det tiltakshavers merknader til varsel om pålegg og tvangsmulkt med vedlegg.

For øvrig er følgende et referat fra det som ble nevnt i telefonsamtalen i går, slik jeg oppfattet det:

1. Byggesaksavdelingen har ikke tatt kontakt med deg for å avklare hva som var omfattet av tilsynet og vurderingen som ledet frem til at det ble konkludert med at det ikke var ulovlige byggetiltak på eiendommen.

Mine kommentarer til dette:

Jeg kan huske at jeg og saksbehandler Agneta Børretzen snakket noe om byggesaken høsten 2019, og tror det kan ha vært om hva som var årsaken til at vi ikke forfulgte saken som en ulovlighet. Jeg husker imidlertid ikke helt, men vi snakket ikke mye om dette. Ingen har tatt kontakt med meg i ettertid om dette.

2. I forbindelse med tilsynet ble brygga kontrollert. Dere kontrollerte både lengden og bryggas vinkling grundig. Det ble konkludert med at brygga ikke var lenger enn det som var tillatt ut fra de dokumentene som ble funnet i arkivet vedr. bryggas størrelse, men at den kunne oppfattes større ettersom dekket var endret. Det ble konkludert med at det ikke forelå ulovlige forhold knyttet til brygga.

Mine kommentarer til dette:

Det er slik jeg husker det ja.

3. Det ble konkludert med at endring terrasse/trapp var vedlikeholdsarbeider og at det ikke var søknadsplikt da det ikke endret BYA

Mine kommentarer til dette:

Det er slik jeg husker det ja.

4. Etter den første befaringen trodde tilsynsavdelingen at det var noe som ikke var omsøkt, men etter møte med Folvik og fremleggelse av ytterligere dokumentasjon ble det avklart at det ikke forelå ulovlige tiltak. Etter det du husker kontaktet Sommereng deg før du sluttet i kommunen våren 2020 for å få tak i disse dokumentene. Da fant du dem ikke igjen, men du ga uttrykk for at du kan ha vært ukonsentrert i forbindelse med at det var hektisk før avslutning på arbeidsplassen

5. Bod var ikke et tema på tilsynet slik du husker det

Mine kommentarer til dette:

Det er slik jeg husker det ja.

Du ga uttrykk for at du gjorde en grundig vurdering i 2016 ut fra det som forelå i byggesaksarkivet og den informasjon som eventuelt kom fra tiltakshaver. Fordi dette var i starten av arbeidsforholdet var det svært viktig for deg å være nøyaktig. Du antok at du hadde snakket om saken med daværende byggesakssjef **Janne Balberg Kvisvik** før det ble konkludert med at det ikke forelå ulovlige tiltak knyttet til brygge/terrassearealer mot sjøen.

Det er fint om du kan bekrefte at referatet er en korrekt gjengivelse av samtalen, evt. komme med korrigeringer eller suppleringer om du har dette. Som nevnt er poenget med dette å få frem de faktiske forhold overfor Larvik kommune, slik at de kan ta stilling til spørsmålet om tidligere saksbehandling binder kommunen. Om du husker noe mer knyttet til vurderinger av f.eks. bod/takoverbygg i umiddelbar nærhet til brygge og terrasse/platting, er det fint om vi får med oss dette også.

Med vennlig hilsen

Anne Tellefsen

Advokat MNA

hbl

ADVOKATFIRMA

HARALDSEN BYDAL LIE

Denne e-posten med vedlegg inneholder taushetsbelagte opplysninger i advokat-klientforhold. Det er ikke tillatt å kopiere, videreformidle eller gjøre seg annen bruk av opplysningene uten samtykke herfra dersom De ikke er rette mottaker. Hvis De ved en feil har mottatt e-posten ber vi Dem vennligst gi oss beskjed per e-post eller telefon, samt slette denne e-posten og eventuelle kopier mv. På forhånd takk.

Areal og teknikk

Vår saksbehandler:

Linn-Ida Ellingsen
982 31 890

Deres ref.:

Vår ref.:

16/87523

Arkiv:

GBR -
1002/475

Vår dato:

26.09.2016

Deres dato:



Larvik
kommune

Jarl Gunnar Andresen
Saltverksveien 6
3260 LARVIK

Kåre Wærnes
Saltverksveien 12
3260 LARVIK



Vedrørende klage på utbygging i strandsonen - Saltverksveien 20 - gbnr. 1002/475

På bakgrunn av deres henvendelse angående mulig ulovlig utbygging i strandsonen på gbnr. 1002/475, ble det utført et uanmeldt tilsyn på eiendommen. Kommunens tilsynsplikt følger av plan- og bygningsloven § 25-1.

§ 25-1. Tilsynsplikt

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og at ansvarlig foretak er kvalifisert.

Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Kommunen skal føre tilsyn ved allerede gitte pålegg og når den blir oppmerksom på ulovligheter utover bagatellmessige forhold. Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift fra departementet.

Kommunen utfører både uanmeldte tilsyn og tilsyn der det varsles på forhånd. Uanmeldte tilsyn er svært vanlig i tilfeller der eventuelle regelbrudd/ ulovligheter ikke anses å være så store og omfattende. Slike uformelle besøk er ressursbesparende, men likevel i et slikt omfang at regelbrudd kan avdekkes.

Tilstede på befaringen var eiers svigersønn Gjert Åge Sommereng, Bygningsinspektør Tom Mangelrød og Tilsynsjurist Linn-Ida Ellingsen fra Larvik kommune.

På befaringen ble eiendommens utearealer og bryggeanlegg gjennomgått med Sommereng. Det ble også tatt bilder for dokumentasjon i ettertid og for sammenligning av tidligere bilder og søknader på tiltak som forefinnes i kommunens arkiver.

Etter nøye gjennomgang av tidligere søknader og meldinger som har kommet inn til kommunen på eiendommen, kan følgende bemerkes om observasjoner gjort i anledning tilsynsbefaringen.

Det har blitt byttet terrassebord på samtlige terrasser samt bryggeanlegg. På eksisterende brygge har utstikker blitt forminsket i lengde, men økt noe i bredde. Fotavtrykket forblir det samme. Ved tilsynsbefaringen ble det ikke gjort noen observasjoner av utligger.

På sydsiden av eksisterende brygge har tiltakshaver endret konstruksjonen fra terrasse til trapper. BYA forblir den samme som tidligere godkjent.

Veranda mot sjøen har blitt utvidet med et par meter. Tiltaket ligger innenfor byggegrensen og vil ikke være søknadspliktig ettersom tiltaket går inn under tiltak som ikke krever søknad og tillatelse etter Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 første ledd, bokstav b.

§ 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

Oppføring, endring, fjerning, riving og opparbeidelse av tiltak som nevnt nedenfor under bokstav a til d og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd, er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling. Tiltakshaver har ansvar for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og tillatelser. Tiltaket må heller ikke komme i strid med annet regelverk.

b. Mindre tilbygg som ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebyggd areal (BYA) er over 15 m².

Når det gjelder nabovarsling følger det av pbl. § 21-3 første ledd at naboer skal varsles før søknad sendes inn. Nabobegrepet omfatter de eiendommene som grenser til søkerens tomt. For tiltak som ikke krever søknad og tillatelse foreligger det ikke krav på nabovarsling.

§ 21-3. Nabovarsel

Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varsling unnlates.

Tiltakshaver er inneforstått med at eventuelle tiltak på eksisterende brygge inntil gbnr. 1002/262 må søkes på nytt på bakgrunn av tiden som har gått.

Når det gjelder spørsmål om kommersielle båtplasser og støyende og ulovlig vannscooterkjøring og «showoppvisninger» vil ikke administrasjonen kunne ta stilling til dette av den grunn at det ikke faller inn under bestemmelser eller virkeområdet til plan- og bygningslovgivningen.

Med hilsen

Linn-Ida Ellingsen
Tilsynsjurist

Kopi til:

Elna Gurine Folvik
Gjert Åge Sommereng

Nansetgata 14
Saltverksveien 26

3256 LARVIK
3260 LARVIK

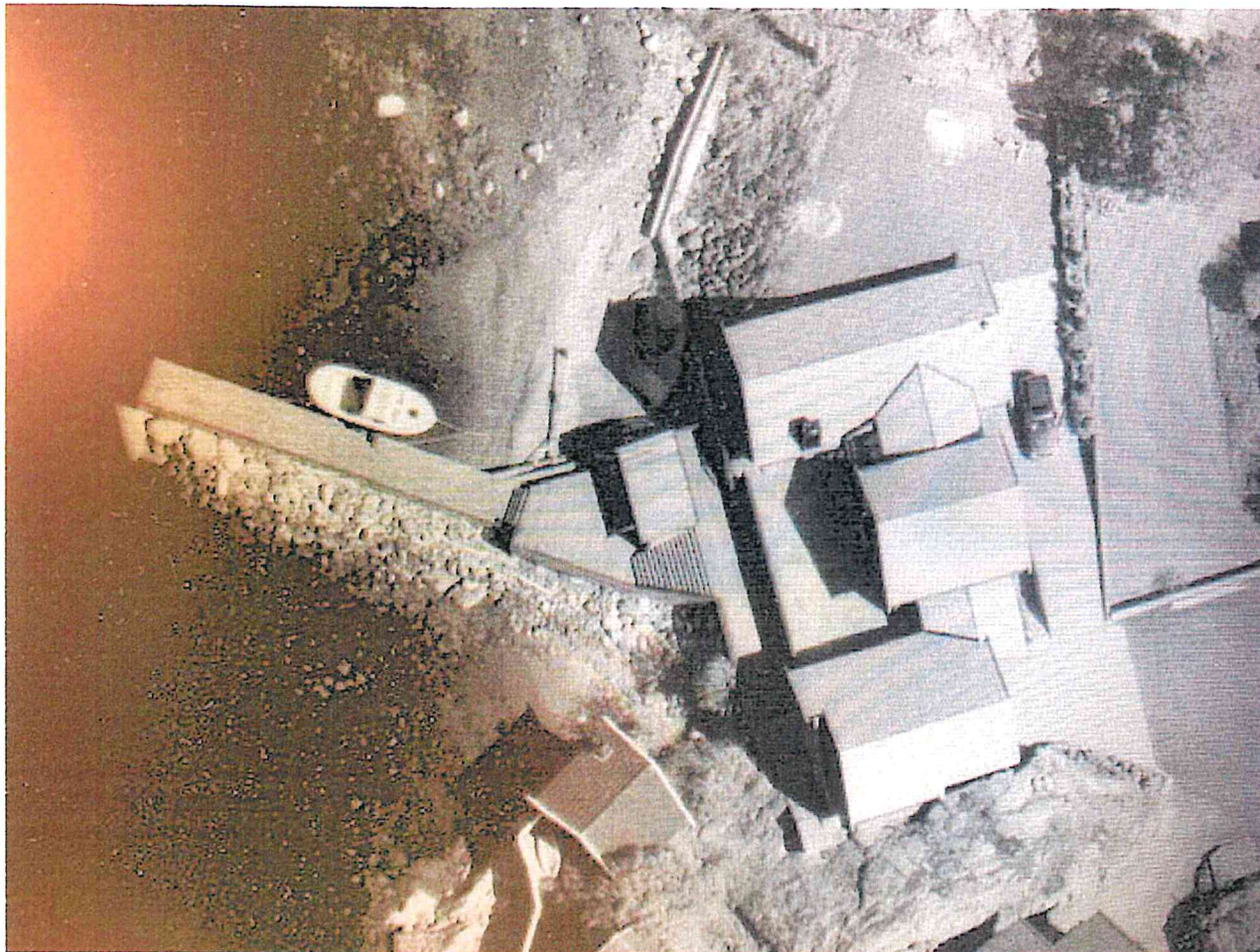
FU 99016-1 1:5000 TOP 153.689mm S/N141312
99-05-04 13:12:11 AGPN200 KL/60 f=5.0 1/499

COPYRIGHT FJELLANGER WIDERØE AS

AA 10 12368

0005

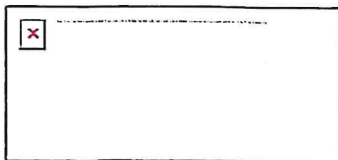




Mvh

Anne Tellefsen
Advokat MNA

Forstørret utsnitt
fra flyfoto fra
mai 1999



Mobil: 90 62 69 95 | Telefon: 33 35 82 00
Fax: 33 35 82 10 | Epost: at@hbl.no

HBL Advokatfirma Haraldsen Bydal Lie DA - www.hbl.no
Storgaten 39 | Postboks 414 | 3101 Tønsberg

Denne e-posten med vedlegg inneholder taushetsbelagte opplysninger i advokat-klientforhold. Det er ikke tillatt å kopiere, videreformidle eller gjøre seg annen bruk av opplysningene uten samtykke herfra dersom De ikke er rette mottaker. Hvis De ved en feil har mottatt e-posten ber vi Dem vennligst gi oss beskjed per e-post eller telefon, samt slette denne e-posten og eventuelle kopier mv. På forhånd takk.



Larvik
kommune

Hbl Advokatfirma Haraldsen Bydal Lie DA
Postboks 414
3101 TØNSBERG

Verdiskaping og stedsutvikling
Byggesak

Saksbehandler	Agneta Børretzen
Deres ref.	21/128953
Vår ref.	GBR-1002/475, FA-L42
Arkiv	
Vår dato	27.08.2021
Deres dato	

Melding om vedtak - klage - pålegg om retting/fjerning av ulovlige tiltak på gbnr 1002/475. Saltverksveien 20

Planutvalget- 180/21, har i møte 24.08.2021 13:00 fattet følgende vedtak:

"Planutvalget viser til saksframstillingen.

Planutvalget kan ikke se at det i klagen har framkommet nye opplysninger som tilsier at vedtaket i sak 418/21 skal omgjøres.

Klagen tas ikke til følge og saken oversendes statsforvalter for endelig avgjørelse.

Etter forvaltningslovens § 42 besluttet det å gi klagen utsatt iverksetting.

Påleggsfristen 1.9.21 som gjelder for retting og tvangsmulkt, setter 12 uker etter vedtak fra statsforvalter (vedtaksdato) dersom vedtaket i sak 418/21 opprettholdes."

Vedtaket oversendes til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Saksbehandlingstiden hos Statsforvalteren er for tiden ca 12 uker

Telefonnummer til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark er 33 37 10 00.

Dokumentene i Planutvalgssaken kan søkes opp her:

https://innsyn.onacos.no/larvik/mote/prod/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2021073214&

Med hilsen

Agneta Børretzen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Behandling av klage - pålegg om retting/fjerning av ulovlige tiltak på gbnr 1002/475. Saltverksveien 20	923585	27.08.2021
---	--------	------------

Mottakere

Gjert Åge Sommereng	Saltverksveien 26	3260	LARVIK
Hbl Advokatfirma Haraldsen	Postboks 414	3101	TØNSBERG
Bydal Lie DA			
Ina Sommereng	Saltverksveien 26	3260	LARVIK



Saksframlegg

Saksnummer.	Utvalg	Møtedato
180/21	Planutvalget	24.08.2021

Behandling av klage - pålegg om retting/fjerning av ulovlige tiltak på gbnr 1002/475. Saltverksveien 20

KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Planutvalget viser til saksframstillingen.

Planutvalget kan ikke se at det i klagen har framkommet nye opplysninger som tilsier at vedtaket i sak 418/21 skal omgjøres.

Klagen tas ikke til følge og saken oversendes statsforvalter for endelig avgjørelse.

Etter forvaltningslovens § 42 besluttes det å gi klagen utsatt iverksetting. Påleggsfristen 1.9.21 som gjelder for retting og tvangsmulkt, setter 12 uker etter vedtak fra statsforvalter (vedtaksdato) dersom vedtaket i sak 418/21 opprettholdes.

Saksbehandler: Byggesaksbehandler Agneta Børretzen

24.08.2021 Planutvalget

Møtebehandling:

Votering:

Det ble votert over kommunedirektørens forslag til vedtak som ble enstemmig vedtatt.

PLA- 180/21 Vedtak:

Planutvalget viser til saksframstillingen.

Planutvalget kan ikke se at det i klagen har framkommet nye opplysninger som tilsier at vedtaket i sak 418/21 skal omgjøres.

Klagen tas ikke til følge og saken oversendes statsforvalter for endelig avgjørelse.

Etter forvaltningslovens § 42 besluttes det å gi klagen utsatt iverksetting.

Påleggsfristen 1.9.21 som gjelder for retting og tvangsmulkt, setter 12 uker etter vedtak fra statsforvalter (vedtaksdato) dersom vedtaket i sak 418/21 opprettholdes.

SAMMENDRAG:

Saken gjelder pålegg om fjerning av ulovlige tiltak på en strandeiendom.

På boligeiendommen gbnr 1002/475 (Saltverksveien 20) er det uten byggetillatelse, ført opp terrasseareal, bod og utvidelse av brygge. Hoveddelen av tiltakene ligger innenfor byggeforbudsgrensen mot sjø.

Ulovligheten ble oppdaget i forbindelse med en søknad om rivning/gjenoppføring av eksisterende byggetiltak mot sjøen. Denne søknad ble avslått med begrunnelse i at flere av de eksisterende konstruksjonene ikke var godkjent og at søknaden derfor i stor grad innebar oppføring av nye byggetiltak i byggeforbudsonen mot sjø. Avslaget ble stadfestet av Statsforvalter.

Ulovlighetene er i ettertid fulgt opp med varsel og pålegg om retting/rivning av ulovlige konstruksjoner.

Vedtaket om pålegg er påklaget. Advokat Anne Telfesen ved advokatfirma HBI har innsendt klage på vegne av hjemmelshaver. Klager er ikke enig i at konstruksjonene er ulovlige.

Hjemmelshavere er Gjert Åge og Ina Sommereng.

Utsnitt av kart som viser hvilke tiltak som anses ulovlige:



HANDLINGSROM:

Plikt til å forfølge ulovligheter, pbl § 32-1:

«Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak»

Pålegg om retting og pålegg om stans, pbl § 32-3.

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom»

Plangrunnlag:

Eiendommen omfattes at reguleringsplan for Rekkevik-Gonområdet og er avsatt til boligområde. Garasjer, uthus o.l. skal fortrinnsvis bygges sammen med boligen. Frittliggende garasje, uthus o.l. kan godkjennes av bygningsrådet, jf. planbestemmelsen § 3 og § 4.

Planen er vedtatt den 1.11.1965.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Larvik by (2015-2027), revidert 13.9.17, og er avsatt til boligformål.

Det er avsatt byggegrense langs sjø i kommunedelplanen, jf. pbl § 1-8. For å unngå misforståelser presiseres følgende:

Innenfor byggegrensen (området mellom sjø og byggegrense) er det et byggeforbud. Området utenfor byggegrensen rammes ikke av byggeforbudet mot sjø.

Bryggen/moloen, terrasseanlegget med trapp ned til strand og bod ligger innenfor byggegrensen, og er i konflikt med denne.

Terrassene ved huset ligger i stor grad utenfor byggegrensen.

Utstikk fra molo/brygge ligger i hovedsak innenfor friluftsområde i sjø i kommunedelplanen.

FAKTISKE OPPLYSNINGER:

I forbindelse med behandling av en rammesøknad, datert 11.8.19, som gjaldt rivning, endring og oppføring av konstruksjoner/bygg på gbnr. 1002/475, ble det oppdaget at deler av de eksisterende tiltakene ikke var lovlig oppført.

Dette gjaldt terrasser, trapp, bod og deler av brygge, og tiltakene var plassert mot sjø i forhold til boligen.

Det var flere naboprotester på søknaden.

Det er varslet pålegg om fjerning av ulovlige konstruksjoner i brev datert 12.2.21.

Pålegg om retting er fattet i vedtak datert 27.4.21 sak 418/21.

Hjemmelshaver er Gjert Åge og Ina Sommereng. Advokat Anne Telfesen ved advokatfirma HBI representerer hjemmelshaverne i saken.

Kartutsnitt som viser konstruksjoner som er pålagt fjernet, er kopiert inn i saken nedenfor.

Tidligere korrespondanse angående ulovlighetene i forbindelse med behandling om rammesøknad:

- Kommunedirektøren sendte brev datert 19.11.19, der vi redegjorde for vår vurdering av de eksisterende konstruksjonene på eiendommen som berørte søknaden, og lovlighetene av disse. Det vises til dette brevet som følger vedlagt. Ansvarlig søker svarte på dette brevet bl.a. i skriv datert 24.3.20.

-Vedtak om avslag (datert 15.4.20, sak 456/20) på rammetillatelsen datert 11.8.19; virksomhet byggesak konkluderte her med at flere av tiltakene på eiendommen ikke var lovlige og således innebar søknad om endring av eksisterende konstruksjoner i stor grad oppføring av nye tiltak. Det vises til redegjørelsen i dette vedtaket (se vedlegg).

-Vedtaket ble påklaget. Bl.a. ble kommunens vurderinger av de eksisterende tiltak igjen motsagt.

- Det ble foretatt en befaring på eiendommen med ansvarlig søker, to representanter fra virksomhet byggesak, tiltakshaver og tidligere eier. Tiltakshaver, tidligere eier og ansvarlig søker redegjorde bl.a.

for de eksisterende byggetiltakene og bakgrunnen for søknaden.

- Kommunedirektøren svarte opp klageanførselene i saksframlegget til klagebehandlingen (PLA 177/20) datert 25.8.20. I saksframlegget ble det bl.a. redegjort for tidligere regelverk. De ulike eksisterende konstruksjonene ble grundig vurdert opp mot tidligere vedtak og tidligere regelverk. Saksframstillingen følger som vedlagt.

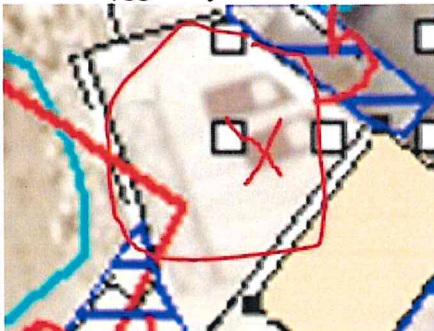
-Statsforvalter stadfestet vedtak om avslag i vedtak datert 6.10.20 (følger som vedlagt).

Ovennevnte saksutredninger/brev oppgir bakgrunnen for pålegget om fjerning av bod med terrasse og trapp ved strand og terrasseanlegg mot bolig (område nr. 1 og 2 på kartet nedenfor) i tillegg til begrunnelsen i påleggsvedtaket.

Øvrige tiltak mellom bolig og sjø ble ikke endelig tatt stilling i brevene ovenfor, og vurderingene av disse følger her:

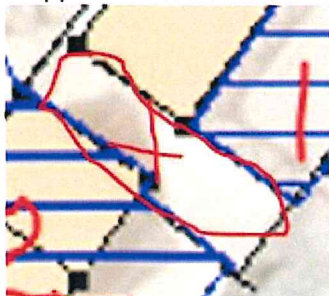
Terrasseareal mellom brygge og takoverbygg og trapp opp til hus:

Når det gjelder terrassen/bryggedekket mellom takoverbygget og bryggen så finner kommunedirektøren å legge til grunn at terrassen er godkjent i forbindelse med bryggen og/eller takoverbygget. Gjelder dette området (utsnitt av kartet nedenfor):



Det kan hvert fall framstå som uklart hvor stor del av terrassen mellom brygge og takoverbygg som er ansett som «bryggedekke», men det kan se ut til at dette tilsvarer terrassen fram til takoverbygget.

Trappen ved siden av takoverbygget opp til huset er det også tvil om. Gjelder dette området:



Det kan synes som om denne er lagt på terreng. Deler av trappen ligger nå utenfor byggegrensen til sjø. Kommunedirektøren holder denne trappen og terrassen mellom brygge og takoverbygget, utenom pålegg om fjerning av konstruksjoner.

Brygge langs terrassens østside mot svaberg, er imidlertid ikke en del av vedtaket på bryggen (se kartet nedenfor, område nr. 5), og vil omfattes av pålegget da denne ikke kan sees å være godkjent.

Bryggen:

I vedtak datert 3.12.91 er det godkjent en molo med bryggedekke. Moloen/bryggen er oppgitt å være ca. 12 meter i saksframlegget.

Det framkommer av saksframstillingen at tiltaket gjelder en brygge/molo på 12 meter. Ny tegning som følger av vilkår i tillatelsen, er stemplet 10.12.91 og denne viser en molo/brygge som er ca. 12 meter ut i vannet. På tegning av moloen/bryggen datert 10.12.91 framkommer det at de 12 meterne

måles fra land.

Utgangspunktet for de 12 meterne må etter vårt syn være ved underkant trapp opp til terrassen ut fra bryggens utforming, og terreng.

Moloen er ca. 19 meter ut i sjø, men skulle vært 12 meter, og bryggen må kortes ned med ca. 7 meter.

Se for øvrig saksutredning i vedtak om pålegg datert 27.4.21.

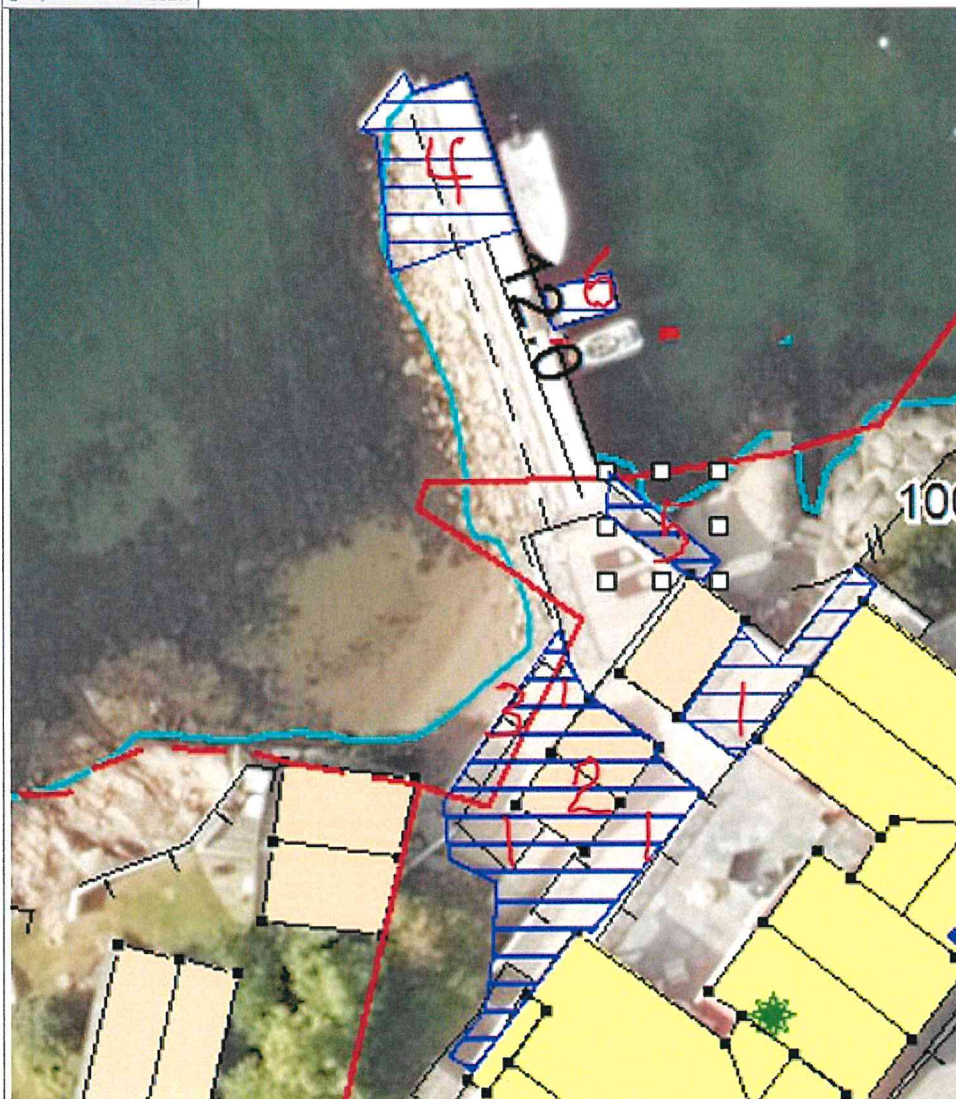
Vedtak om pålegg:

Vedtak om pålegg datert 27.4.21 (sak 418/21) gjengis:

«Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 32-3 gir Larvik kommune pålegg om at følgende tiltak på gbnr 1002/475 må fjernes og området tilbakeføres, se illustrasjon nedenfor:

- 1. Terrasseareal med følgende unntak: terrasseareal som ligger utenfor byggegrensen mot sjø og som er mindre enn 1 meter over terreng og som vil bli unntatt søknadsplikt den 1.5.21 (jf. forskrift om endring i forskrift om byggesak).*
- 2. Bod på terrasse.*
- 3. Bred trapp fra terrasse til strand*
- 4. Bryggen/moloen må reduseres med ca. 7 meter lengde. Utførelsen av fjerning av moloen må avklares med statsforvalter mht. tiltak i sjø.*
- 5. Brygge mot svaberg langs nordøstre side av terrassen foran takoverbygg.*
- 6. Utstikkende deler fra bryggen.*

Tiltakene som pålegges fjernet, er merket med blå skravur på kartet nedenfor (bortsett fra areal som er unntatt etter pkt. 1):



Frist for å etterkomme pålegget settes til 01.9.21.

Det gjøres oppmerksom på at pålegg vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Tiltakshaver skal varsle kommunen når tiltakene er rettet.»

Klage:

Vedtaket om pålegg er påklaget av Hbl advokatfirma ved advokat Anne Tellefsen i brev datert 21.5.21 og med utdypende begrunnelse i brev 27.6.21. Klagen anses rettidig innkommet.

I klagen henvises det til tidligere tilsvare (datert 11.3.21) til varsel om pålegg. Oppsummeringen av tilsvaret finnes i saksutredning til vedtak om pålegg, og selve uttalelsen følger som vedlagt.

I brevet av 27.6.21 gjentas det at tiltakene er ikke ulovlige, og at tilsynet i 2016 binder kommunen ved ulovlighetsoppfølgingen i dag. Det er vedlagt et en epost med referat/oppsummering av en samtale advokaten har hatt med en tidligere kommuneansatt, Linn-Ida Ellingsen.

KONSEKVENSER FOR BEFOLKNINGSVEKST, VERDISKAPING OG ØKT KOMPETANSE

Saken har ingen konsekvens for befolkningsvekst, verdiskapning og økt kompetanse.

MILJØFAKTORER:

Saken har konsekvenser for nedbygging av sjønære områder.

KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE:

Saken har ingen konsekvens for barn og unge

ALTERNATIVE LØSNINGER:

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger alternative løsninger i denne saken da kommunen er forpliktet å forfølge ulovlige tiltak.

VURDERINGER OG KONSEKVENSER:

Bakgrunnen for pålegget framkommer i saksframstillingen til vedlagt vedtak om pålegg, sak 418/21.

Klager er uenig med kommunedirektøren i at tiltakene som pålegges fjernet, er ulovlige. Klager viser bl.a. til sine argumenter i tilsvar til varsel om retting. Klagers tilsvar er oppsummert og svart opp i vedtak om pålegg.

I brevet av 27.6.21 (utdypning av klage) framkommer ikke nye momenter, utover at Hbl advokatfirma ved adv. Tellefsen, har spurt en tidligere kommuneansatt bl.a. om de interne avklaringene i saken og tidligere tilsyn.

Kommunedirektøren bemerker at de ulovlige tiltakene ble drøftet med tilsynsavdeling i forkant av avslaget på søknad om ombygging, siden tiltakenes lovlighet var av vesentlig betydning for dette vedtaket.

Det vises til avsnitt «tilsynsrapporten» i «Behandling av klage - avslag på ombygging/oppføring av terrasser, brygger, annek. ...» (PLA 177/20, datert 25.8.20) og avsnitt «Tilsynet i 2016» i vedtak om pålegg datert 27.4.21, sak 418/21 (se vedlegg).

Når det gjelder betydningen av tilsynet i 2016, så vil vi for øvrig vise til et vedtak som er fattet av statsforvalter i Vestfold og Telemark datert 11.6.21 angående pålegg om retting på hyttetomt gbnr 4146/5/8 i KJose. Saken gjaldt flere ulovlige forhold som kommunen valgte å ikke forfølge i 2009 på bl.a. gbnr 4146/5/8.

Statsforvalter skriver følgende om denne saken:

«Adv. Sjølyst har i uttalelse til varselet og i klagen anført at alle tiltak er oppført før 2009 og således godkjent gjennom «amnestivedtaket»/tilsynet og saksbehandlingen i 2009. Dersom tiltakshaver skulle søkt om noe annet eller mer enn det han gjorde i 2009, har det åpenbart vært sviktende eller mangelfull veiledning fra kommunens side. Den påfølgende behandlingen av søknaden må anses å gjelde også alle de omstridte tiltakene. Statsforvalteren kan vanskelig se at denne argumentasjonen kan føre fram. Et såkalt «amnestivedtak» mangler rettslig forankring i plan- og bygningslovgivningen. Vedtaket den 19.01.2021 ble av den grunn funnet ugyldig og opphevet.

Vi vil bemerke at kommunen i sin behandling av byggesøknader skal ta stilling til en søknad slik den blir fremsatt. Det vil si ta stilling til de konkrete tiltak søknaden omfatter. Ansvar for at en søknad er korrekt utfylt, ligger på ansvarlig søker/tiltakshaver, jf. pbl § 21-1, jf. SAK § 5-4. Som nevnt betinger ikke et pålegg om retting at noen er å bebreide. Det er tilstrekkelig at det objektivt sett foreligger et ulovlig forhold etter pbl. Vi mener at klagers anførsel om sviktende veiledning fra kommunens side bl.a. av denne grunn, ikke kan føre fram.

Vi finner ikke holdepunkt verken i ordlyden eller i saksutredningen til vedtaket av 06.07.2009, som tilsier at tillatelsen omfatter andre/flere tiltak. Hvis tiltakshaver mente at tillatelsen ikke var dekkende for alle tiltak søknaden var ment å omfatte, kunne det eventuelt ha vært klaget på vedtaket. Dette ble ifølge kommunen ikke gjort.

Statsforvalteren vil for øvrig bemerke at offentlig byggetillatelse ikke kan erverves ved god tro eller med

grunnlag i tiden som har gått. Når et tiltak betinger tillatelse etter pbl, er det kun byggetillatelse fra kommunen som er gyldig dokumentasjon på at tiltaket er lovlig.»

I saken på Saltverksveien 20 er det ikke fattet vedtak i forbindelse med tidligere tilsyn eller på annen måte gitt uttrykk for at evt. ulovlige forhold skal anses som lovlige. Man har bare ikke avdekt alle ulovlige tiltak i tilsynet. Uavhengig av årsaken, så kan dette i seg selv ikke gi eier av eiendommen noen «rettighet» eller være å anse som om det er gitt en tillatelse.

Ulovlighetene har vi etter vårt syn beskrevet tilstrekkelig i vedtak om pålegg, og i tidligere saksframlegg, og vi viser til disse vedleggene.

Nedenfor vil kommunedirektøren gjøre ytterligere rede for det vi mener er **vårt** handlingsrom i saken:

Plikt til å følge opp ulovligheter:

Kommunen har plikt til å følge opp ulovlige forhold og denneplikten framkommer at pbl § 32-1.

Plan- og bygningslovens § 32-1 første og annet ledd gjengis:

«Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.»

Følgende gjengis fra «Plan- og bygningsrett 3 utg. del 2 av Pedersen, Sandvik, Skaaraas, Ness, og Os: «Bestemmelsen i § 32-1 annet ledd er den eneste som gir bygningsmyndighetene adgang til å unnlate å forfølge ulovligheter. Hvis bygningsmyndighetene hverken gir etterhåndsgodkjenning eller treffer beslutning etter § 32-1 annet ledd, plikter de å forfølge forholdet ved pålegg om å rette og eventuelt gjennomføre tvangsfullbyrdelse»

Videre står det at det eneste som kreves for pålegg om retting, er at tiltaket objektivt sett er ulovlig. Det har ingen betydning om eier er til å bebreide eller hvordan det ulovlige forholdet har oppstått.

Sivilombudsmannen har også uttalt (se sak 2009-87) at kommunen ikke har en skjønnsmessig adgang til å unnlate å følge opp ulovlige forhold, bortsett fra de bagatellmessige, og at dette også er avklart i pbl 08 -loven.

Når det gjelder ulovligheter av mindre betydning så står det i «Plan- og bygningsrett» del 2, 3 utgave av Pedersen, Sandvik, Skaaraas, Ness og Os):

«Er tiltaket i strid med gjeldende plan for arealdisponering, vil det være lite rom for påtaleunnlatelse.»

I departementet har i 2012 (TUDEP-2012-1465-2) sagt at et relevant moment ved vurderingen av om unntaket (etter pbl § 32-1 annet ledd) kommer til anvendelse i en konkret sak, vil være i hvilken grad ulovligheten berører sentrale interesser som plan- og bygningsloven skal ivareta.

Kommunedirektøren mener ulovlighetene her klart ikke er av «mindre betydning» etter pbl § 32-1 annet ledd, og kommunen kan derav ikke avstå for å forfølge ulovlighetene av den grunn.

Ulovlighetene utgjør for det første et uthus og veranda som er plassert kun noen få meter fra sjø. Samlet framstår terrasseanlegget og uthuset som et byggverk av betydelige størrelse, og godt synlig for omgivelsene. Ulovlighetene ligger i hovedsak innenfor byggeforbudet mot sjø som har sterke nasjonale interesser, slik det framkommer i forarbeidene til pbl § 1-8.

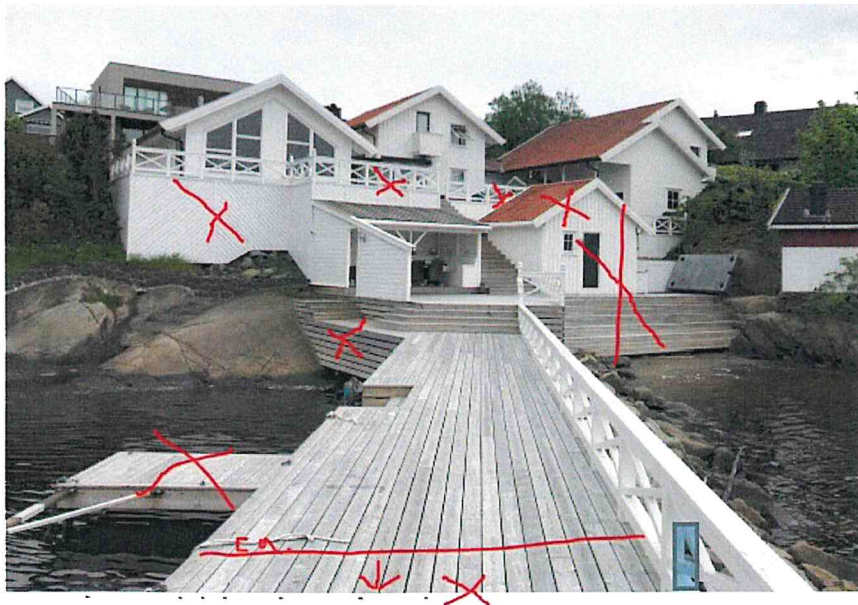
I tillegg ligger den oppbygde terrassen med uthuset, nærmere nabogrense enn 4 meter. Konstruksjonen er sammenbygd med huset, og vil etter vårt syn, komme i konflikt med bestemmelsene om avstand til nabogrense gitt i pbl § 29-4. Eierforholdet i sjø/strand framstår også som uklart.

Delen av moloen/bryggen som er utført uten godkjenning, er på hele ca. 7 meter – og er etter

kommunedirektøren sitt skjønn, vesentlig i sitt omfang.

Deler av terrassen ligger utenfor byggegrensen, men er i søknad om dispensasjon omtalt som «ruvende og store» og med høye understøttende vegger. I dette sjønære område, anses terrassen å ha visuell betydning og vil ikke kunne anses som mindre.

Ulovlige tiltak er krysset ut på bildet nedenfor– og bør sees i sammenheng med kartet ovenfor.



Både samlet, men også hver for seg, anses tiltakene i stor grad være med på å bygge ned området langs sjø, og visuelt medføre en gjentetting av bebyggelsen i landskapsbildet.

Denne konkrete strandeieendommen ligger i et bebygd område, der det er mye båt trafikk og stranden er godt synlig for mange. Langs kyststrekket i nærområdet er det både friområder og boligeiendommer mot sjø.

Eiendommens utvikling er viktig i forhold til kystnaturen/landskapet her.

De ulovlige konstruksjonene er omfangsrike og kan hverken i seg selv og særdeleshet ikke ut fra sine omgivelser, defineres som «mindre betydelige» etter pbl § 31-2 annet ledd.

Vi gjengir også fra sivilombudsmannen i somb. 2015 8:

«Ved vurderingen av om en overtredelse er av "mindre betydning", vil sentrale momenter være overtredelsens art og omfang, og avvikets betydning for de interesser som plan- og bygningslovgivningen skal sikre, jf. ombudsmannens uttalelse SOMB-2003-95, inntatt i årsmeldingen for 2003 side 301. Overtredelsens omfang i seg selv vil kunne være av betydning, men også om overtredelsen kan medføre fare eller ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser.»

I LG 2015 – 062576 legger Lagmannsretten til grunn at kommunen er forpliktet til å forfølge overtredelser av plan- og bygningslovgivningen og at det ikke er tidsbegrensninger eller foreldelsesfrist på kommunens plikt, jf. pbl. (2008) § 32-1.

Påleggets rimelighet i forhold til ulovligheten (pbl § 32-10):

Pbl. § 32-10 første ledd lyder:

«Sanksjoner skal stå i rimelig forhold til ulovligheten. Dersom det utferdiges flere ulike typer sanksjoner for samme overtredelse, må disse samordnes slik at overtrederen ikke rammes på en urimelig måte.»

Bestemmelsens hovedmål synes i utgangspunktet ikke å ramme pålegg retting av ulovlige forhold generelt, men å sikre at sanksjoner samlet sett ikke blir urimelige eller på annen måte framstår som sterkt uforholdsmessig. Bestemmelsen er blitt trukket fram i ulike dommer/saker (se bl.a. sak 12/2711 (av departementet), høyesterettsdom RT 2002 s 209. og LH-2017-105765). Nedenfor vil derfor pbl § 32-10 første ledd vurderes i forhold til pålegget.

Sivilombudsmannen sier følgende i SAK 2020 2911 om pbl § 32-1:

«Etter bestemmelsens ordlyd pålegges kommunen en plikt til å forfølge ulovligheter. Det er i loven gjort ett unntak fra oppfølgingsplikten ved at det i bestemmelsens annet ledd åpnes for at kommunen kan avstå fra å forfølge ulovligheter av mindre betydning. Øvrige ulovligheter skal bringes i lovlig orden.»

Så lenge et ulovlig forhold ikke er av «av mindre betydning», må tiltakshaver tåle betydelig ulempe, herunder økonomisk tap, før en sanksjon kan anses for å være uforholdsmessig. En annen oppfatning kan føre til en svekkelse av hovedregelen om at plan- og bygningsmyndigheten har en plikt til å forfølge ulovlige forhold (jf. somb. 2009 s. 344).

Sivilombudsmannens sier i samme uttalelse: *«Det kan nok tenkes situasjoner der forvaltningen ikke har hjemmelsgrunnlag for å unnlate å forfølge en ulovlighet, men den eneste mulige sanksjonen som vil kunne bringe ulovligheten til opphør er en sterkt urimelig eller uforholdsmessig sanksjon etter plbl. § 116 b første ledd (merk: pbl § 32-10 i gjeldende lov med samme ordlyd). Ut fra hovedregelen om at ulovlige tiltak skal forfølges, skal det likevel mye til for at en slik situasjon oppstår».*

Departementet har uttalt i brev datert 11.1.21 at Pbl. § 32-10 ikke gir hjemmel til å unnlate å forfølge ulovligheter. Formålet med bestemmelsen er å samordne ulike typer reaksjoner/sanksjoner for å unngå at disse samlet sett ikke rammer overtrederen på en urimelig måte. Etter departementets oppfatning kan dermed ikke bestemmelsen brukes til å unnlate å forfølge ulovligheter.

Statsforvalter påpeker noe av det samme i sitt vedtak datert 11.6.21, som vi har referert til ovenfor: *«Statsforvalteren vil understreke at et pålegg om retting er ingen sanksjon. Et pålegg om retting er således ikke betinget av at det er noe å bebreide tiltakshaveren. Det er heller ikke noen betingelse for å kunne kreve retting at avviket er vesentlig. Det eneste som kreves, er at det objektivt sett foreligger et ulovlig forhold etter pbl. Det er i denne sammenheng irrelevant hvorledes det ulovlige forhold er oppstått.»*

Ulemper vil alltid følge av pålegg om å rive eller endre et ulovlig oppført byggverk, og er i denne saken ikke større eller mer byrdefulle enn det som regelmessig er en påregnelig følge når man, bevist eller ubevist, setter til side sin plikt til å innrette seg etter plan- og bygningslovgivningen. Generelle hensyn, og hensynet til det store flertall som innretter seg lojalt etter regelverket, tilsier at reglene må håndheves strengt, jf. høyesterettsdom RT 2002 s 209. I nevnte dom legger ikke Høyesterett vekt på at pålegget innebærer et betydelig tap og rammer hardt, ettersom dette nesten alltid vil være situasjonen når det er spørsmål om å rive eller endre et ulovlig oppført byggverk.

Denne saken gjelder det omfattende ulovlige konstruksjoner på en boligeiendom ved vannet.

Strandsonen har et helt spesielt vern, og er svært viktig for natur og friluftsliv. Visuelle hensyn m.h.t. nedbygging av strandsonen gjør seg sterkt gjeldende her. Strandsonen er også under et stort press på utbygging, og med strenge restriksjoner for byggetiltak.

Selv om tiltakene ble ført opp før byggeforbudet mot sjø ble gjeldende for eiendommen og de rettslige rammene var annerledes enn i dag, så var tiltakene søknadspliktig og således var det var det ulovlig å føre opp konstruksjonene uten tillatelse til dette. Det kan ikke sees bort fra strandsones verdi og de nasjonale føringene for strandsonen, i påleggssaken.

Siden man har ført opp tiltakene uten søknad, må tiltakene vurderes etter dagens lovverk og plan.

Eksakt årstall når tiltakene ble oppført er ikke kjent, men det framstår som klart at de ulike tiltakene

ble oppført mellom 1992 – 1999. Det har i tillegg blitt foretatt ulike ombygginger/endringer i løpet av 2000-tallet.

Ulovlighetenes omfang ble imidlertid ikke kjent for kommunen før ved behandlingen av rammetillatelsen i 2019/2020. Tidsaspektet anse ikke uforholdsmessig langt, mtp at helheten av ulovlighetene ble avdekt i nov. 2019 og med etterfølgende søknads- og behandlingsprosesser. Statsforvalters vedtak for søknad om endring forelå høst 2020. Varsel om pålegg er datert 12.2.21. Adv. Tellefsen har flere ganger fått utsatt frist for å innkomme med dokumentasjon i forbindelse med tilsvar og klage.

Tiltakene som omfattes av pålegget, var som nevnt søknadspliktige (og er fortsatt søknadspliktige etter gjeldende lov), og ble ført opp uten tillatelse.

I tillegg er terrassekonstruksjonen med bod ført opp i konflikt med avstandsbestemmelsene til nabogrense i tidligere plan- og bygningslov (85) § 70 (mot eiendom gbnr 1002/26). Boden/terrassen er en del av en stor sammenbygd konstruksjon tilbygd til huset, som ikke kan anses å være et mindre tiltak etter unntaksbestemmelsen i pbl (85) § 70 nr. 2. Eierforholdet i sjø/strand framstår også som uklart, og naboer som protesterte på byggesøknaden av 2019, har stilt spørsmål til eierforholdet ved stranden og manglende nabovarsel på oppførte eksisterende tiltak.

Selv om tilsynet og etterfølgende korrespondanse i 2016 kan ha gitt eier en forventning av at eiendommens tiltak er akseptert, er likevel ikke kommunens gjennomgang å betrakte som en godkjenning av ulovlige tiltak som ikke blir oppdaget. En annen forståelse ville bl.a. kunne undergrave rettsikkerheten til naboer og andre berørte, og andre viktige hensyn som plan- og bygningsloven skal ivareta. Et tilsyn har ofte fokus på noen konkrete forhold uten å nødvendigvis ta endelig stilling til helheten av en eiendoms bebyggelse.

Retting er inngripende tiltak, men samtidig vil ikke rettingen gripe inn i andre lovlige tiltak i særlig grad. Man kan fjerne ulovlighetene uten at eks. bolig og andre lovlige tiltak i det vesentlige blir berørt.

I denne saken er ulovlighetene vesentlig i sitt omfang, ligger nært sjøen, berøre nasjonale interesser i strandsonen, og har innvirkning på naboer. Respekt for lovverket og rimelighetshensyn ovenfor andre som følger gitte tillatelser, tilsier at ulovligheten må rettes, og at kommunen har en plikt å forfølge saken.

Rettingen anses etter dette ikke som sterkt uforholdsmessig/urimelig.

Muntlige avklaringer:

I klagen gjentas det at det tidligere er gitt muntlige avklaringer for oppføring av de ulovlige tiltakene.

Kommunen har svart opp dette i tidligere vedtak og viser til dette, se særlig under avsnitt «boden og terrasse ved strand».

Vi vil også gjengi følgende fra et vedtak som departementet har fattet (sak 12/2711) med vår utheving:

*«På den andre siden fremkommer det av sakens dokumenter at prosjekterende arkitekt har vært i kontakt per telefon med Statens bygningstekniske etat med spørsmål om planlagte dørbredder var forsvarlige og hensiktsmessige. De skal da ha fått beskjed om at verken 7M eller 8M dører var i strid med hva forskriften tillater, selv om det ble anbefalt å bruke større dører der det er mulig. **Muntlig kommunikasjon kan ikke tillegges noe avgjørende betydning i denne saken ettersom det ikke er mulig å få dokumentert i etterkant hva som ble uttalt fra Statens bygningstekniske etat.**»*

Heller ikke i dette tilfellet er det mulig å dokumentere muntlig kommunikasjon, og denne kan derfor ikke tillegges avgjørende betydning i saken.

Advokat Tellefsen fortsetter å omtale verandaen/terrassen som boden er bygget sammen med som platting, og vi vil til dette presisere at terrassen er godt over enn 0,5 meter over terreng.

Man sier videre at den muntlige avklaringen forutsatte at boden ble plassert 4 meter fra grensen. Verandaen som boden er plassert sammen med, er å anse som et byggverk, og er ikke plassert 4 meter fra nabo.

Varslet rettes mot eier av Saltverksveien 20:

Rettingen vil innebære at byggverk og konstruksjoner må rives. Kommunen kan ikke gi pålegg om retting til en som ikke har privatrettslig herredømme over byggverket, se «Plan- og bygningsrett» del 2, 3 utgave av Pedersen, Sandvik, Skaaraas, Ness og Os, og varsel om pålegg rettes derfor mot någjeldende eier.

I forarbeidene ot.prp. 45 (2007-2008) heter det at: «Med uttrykket "den ansvarlige" i første ledd menes personer eller foretak som enten har ansvar for feil, eller som ut fra eierskap, avtale eller liknende står inne for prosjektet. Dette kan for eksempel være eier, rettighetshaver, tiltakshaver, ansvarlig søker og utførende, prosjekterende, kontrollerende eller bruker.».

Vi viser igjen til lagmannsretts dommen (LG 2015-062576) og følgende gjengis:

«Lagmannsretten legger til grunn at kommunen er forpliktet til å forfølge overtredelser av plan- og bygningslovgivningen og at det ikke er tidsbegrensninger eller foreldelsesfrist på kommunens plikt, jf. pbl. (2008) § 32-1» og videre «Lagmannsretten viser også til Ot.prp.nr 45 (2007-2008) note 27.7, som omtaler ansvarlige foretaks ansvar i byggesaker etter pbl (2008) § 23-3. Det fremgår her at pålegg fra kommunens side normalt vil gå til eier, etter at ferdigattest er utstedt.».

Kommunedirektøren finner etter dette at någjeldende eier var riktig adressat for pålegg. I denne saken er det hjemmelshaver Gjert Åge og Ina Sommereng.

Klagen utsatt iverksetting:

Advokatfirma Hbl har ikke bedt om utsatt iverksetting av klage etter forvaltningslovens § 42. Kommunedirektøren mener imidlertid det er rimelig å avvente gjennomføring av pålegget til klagen er avgjort.

Kopi:

Ina og Gjert Åge Sommereng
Advokatfirma Hbl

Vedlegg:

Tittel

Ad varsel om pålegg om retting etter plan-og bygningsloven

Klage på pålegg om retting - Ombygging av terrasser, brygger, anneks - Saltverksveien 20 - 1002/475

Vedtak - pålegg om retting av tiltak og tvangsmulkt - Saltverksveien 20 - 1002/475

Fylkesmannens vedtak i klagesak - gbnr. 1002/475 -div. tiltak - Saltverksveien 20.

Vedtak stadfestes

Behandling av klage - avslag på ombygging/oppføring av terrasser, brygger, anneks.

Saltverksveien 20 - gbnr 1002/475

Spørsmål angående søknad om ombygging av terrasser, brygger, anneks -

Saltverksveien 20 - gbnr 1002/475 v2

godkjent brygge molo v3

godkjent takoverbygg v4

byggetillatelse med tegninger v5

Supplerende klage - Saltverksveien 20- 1002/475

Vedtak - avslag til ombygging/oppføring av terrasser, brygger, anneks - Saltverksveien
20 - gbnr 1002/475 v14
Tegninger av terrasse Desember 1992 - Saltverksveien
Revidert byggemelding terrasse og brygge med mer. - Saltverksgata
Terrasse og overbygget areal - Saltverksveien - Februar 1993
Varsel om pålegg om fjerning av deler av brygge, terrasser, bod, trapp på gbnr
1002/475, Saltverksveien
kartbilag v38
Q3 - Foto eksisterende bebyggelse v28
D3 - Utomhusplan eksisterende v24
kommuneplan og reguleringsplan v39
godkjenning av melding - takoverbygg (1)
medling varig konstruksjon stenmolo
Terrassearealer med mer, Desember 1992 - Saltverksveien



Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Vår dato:

01.10.2021

Vår ref:

2021/8357

Deres dato:

30.08.2021

Deres ref:

21/129676

Larvik kommune
Postboks 2020
3255 LARVIK

Saksbehandler, innvalgstelefon

Sofie Anne Johansen, 33372305

Statsforvalterens vedtak i klagesak - gbnr. 1002/475 – Saltverksveien 20 - pålegg om retting av ulovlige tiltak

Det vises til kommunens oversendelsesbrev i klagesaken datert 30.08.21.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas ikke til følge. Statsforvalteren opprettholder Larvik kommunes vedtak av 27.04.21.

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28.

Sakens bakgrunn/historikk

I forbindelse med rammesøknad og søknad om dispensasjon i 2019, ble kommunen oppmerksom på at deler av eksisterende konstruksjoner på eiendommen gbnr. 1002/475 ikke var lovlig oppført. Saken omhandlet ombygging, riving og ny oppføring av tiltak som hovedsakelig ligger innenfor byggegrensen mot sjø. Tiltakene som ble ansett som ulovlige, var terrasser, trapp, bod og deler av brygge.

Dispensasjonssøknaden ble avslått av kommunen i vedtak datert 15.04.19 (sak 456/20). Av klagebehandlingen datert 25.08.20 (sak 177/20) fremgår bl.a. at «Rådmannen konkluderer fortsatt med at store deler av terrasseanlegget med bod ikke er lovlig. Det foreligger heller ingen godkjenning på tilbyggene/utstikkerne til bryggen. Bryggen er også lengre enn tidligere godkjenning tilsier [...] Tiltaket er vurdert som en helhet og er i all hovedsak i konflikt med byggeforbudsgrensen mot sjø, og vil vesentlig tilsidesette hensikten med byggegrensen [...]» Av klagebehandlingen fremgår videre at «ulovlige forhold blir ikke lovlig selv om det er avholdt tilsyn på eiendommen» (tilsyn ble gjennomført i 2016). Statsforvalteren i Vestfold og Telemark stadfestet den 06.10.20 kommunens vedtak om avslag på dispensasjon.

Aktuelle sak gjelder klage på kommunens pålegg om fjerning av ulovlige tiltak på eiendommen. Kommunen traff den **27.04.21 (sak 418/21)** følgende vedtak:

E-postadresse:
sfvtpost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Postboks 2076
3103 Tønsberg

Besøksadresse:
Grev Wedels gate 1,
3111 Tønsberg

Telefon: 33 37 10 00
www.statsforvalteren.no/vt
Org.nr. 974 762 501



«Vedtak om pålegg

Larvik kommune viser til varsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt datert 12.2.21. Da tiltakene ikke er rettet, er bygningsmyndigheten i kommunen delegert fullmakt fra kommunestyret til å fatte følgende vedtak: Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 32-3 gir Larvik kommune pålegg om at følgende tiltak på gbnr 1002/475 må fjernes og området tilbakeføres, se illustrasjon nedenfor:

1. Terrasseareal med følgende unntak: terrasseareal som ligger utenfor byggegrensen mot sjø og som er mindre enn 1 meter over terreng og som vil bli unntatt søknadsplikt den 1.5.21 (jf. forskrift om endring i forskrift om byggesak).
2. Bod på terrasse.
3. Bred trapp fra terrasse til strand
4. Bryggen/moloen må reduseres med ca. 7 meter lengde. Utførelsen av fjerning av moloen må avklares med statsforvalter mht. tiltak i sjø.
5. Brygge mot Svaberg langs nordøstre side av terrassen foran takoverbygg.
6. Utstikkende deler fra bryggen.

Tiltakene som pålegges fjernet, er merket med blå skravur på kartet nedenfor (bortsett fra areal som er unntatt etter pkt. 1) [...]

Frist for å etterkomme pålegget settes til 01.9.21.

[...]

Vedtak om tvangsmulkt

Med hjemmel i pbl. § 32-5 fastsettes det løpende tvangsmulkt som løper fra fristoverskridelse for retting (den 1.9.21).

Tvangsmulkten fastsettes slik:

500 kr løpende pr dag etter overskridelse av frist for retting, fram til det ulovlige forholdet er rettet. Mulkten kan effektueres dagen etter at påleggsfristen har gått ut dersom pålegget ikke etterkommes og løper deretter hver dag fram til forholdet er brakt i orden.»

Vedtaket ble påklaget av advokat Anne Tellefsen, på vegne av tiltakshaver/eier, i brev datert 21.05.21 og supplerende klage datert 27.06.21. Statsforvalteren viser til klagen og senere utfyllende klage.

Planutvalget tok ikke klagen til følge i møte den **24.08.21 (sak 180/21)**. Det ble gitt utsatt iverksetting av vedtaket. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

STATSFORVALTERENS MERKNADER:

Statsforvalteren ved Justis- og vergemålsavdelingen er klagemyndighet for enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven. Det presiseres at Statsforvalterens oppgave som klageinstans er å ta stilling til den konkrete saken som er blitt oss forelagt, herunder sikre at kommunale vedtak er i samsvar med gjeldende planer, regelverk og retningslinjer.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med innholdet av sakens dokumenter. Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre saken på bakgrunn av foreliggende dokumentasjon. De faktiske forhold anses forsvarlig belyst og befaringsanses ikke nødvendig.

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Ved behandlingen av en klage kan Statsforvalteren prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. § 34 andre ledd. Vi skal vurdere de synspunkter klager kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Statsforvalteren kan opprettholde



kommunens vedtak, omgjøre vedtaket, eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Klagen

Kommunen har ifølge den supplerende klagen datert 27.06.21 «[...] ikke hjemmel til å kreve tiltak fjernet i Saltverksveien 20. Dels er de omtalte tiltakene omsøkt på den foreskrevne måte på oppføringstidspunktet og således godkjent, dels er det tale om tiltak som var unntatt fra søknadsplikt på oppføringstidspunktet.

Tilsynet fra 2016 som konkluderer med at bryggeanlegg m.m. er lovlig oppført etter datidens regelverk og arkivmaterialet til kommunen, binder Larvik kommune i dag [...]»

Utover dette vises det til klagebrevene i sin helhet som forutsettes kjent.

Plansituasjon

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Rekkevik-Gon (planID 68.01, ikrafttredelsesdato 01.11.65) og er regulert til boligområde.

Tilsvarende er eiendommen i kommunedelplanen for Larvik by (2015-2027, ikrafttredelsesdato 16.09.15) avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor bestemmelsesområde VAR_1 (variert bebyggelsesstruktur).

Det er avsatt byggegrense langs sjø i kommunedelplanen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 tredje ledd. Størstedelen av de tiltak/forhold saken gjelder, ligger innenfor byggegrensen mot sjø.

Statsforvalterens vurdering

Utgangspunktet for vår vurdering

Iht. plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-1 har kommunen rettslig plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Bestemmelsen lyder:

«Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.»

Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalte følgende i en tolkningsuttalelse (TUDEP-2017-1486-2):

«Det er en øvre grense for hva som kan anses som en overtredelse av mindre betydning etter § 32-1 andre ledd. Et relevant moment ved vurderingen er i hvilken grad ulovligheten berører sentrale interesser som plan- og bygningslovens skal ivareta [...]»

Saken gjelder angivelig brudd på melde – og/eller søknadsplikt. Hensikten bak melde- og søknadsplikten er at myndighetene skal ha en viss kontroll med byggevirkksomhet, for å sikre at kravene ivaretas. Ut over dette skal nevnte regler ivareta hensynet til forutberegnelighet og rettssikkerhet for tiltakshaver og andre som måtte bli berørt av tiltaket. Hoveddelen av de tiltak saken gjelder, ligger videre innenfor byggegrensen mot sjø. Byggegrensen mot sjø har til hensikt å verne om allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Strandsonen har et særlig vern etter plan- og bygningsloven.



Statsforvalteren skal prøve om kommunens illeggelse av pålegg om retting, jf. pbl. § 32-3 (og tvangsmulkt, jf. pbl. § 32-5) er korrekt. Pbl. § 32-3 sier følgende om vilkårene for å kunne illegge pålegg om retting:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold [...]»

Saken reiser etter dette følgende hovedspørsmål:

Foreligger det «forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold» av plan- og bygningsloven?

Før Statsforvalteren går nærmere inn på dette, vil vi først vurdere betydningen av tilsynet gjennomført i 2016.

Tilsynet gjennomført i 2016 og dets betydning

I klagers kommentarer (til kommunens varsel om pålegg om retting) datert 11.03.21 anføres bl.a. at det særlig må legges vekt på at det ble gjennomført tilsyn på eiendommen i 2016, samt at «Etter dette tilsynet oppfatter selvsagt eiendommens eier at alt som ligger på eiendommen er å anse som tiltak som er lovlige etter plan- og bygningsloven, og at disse altså har fått et klart og utvetydig godkjent-stempel.» Av den supplerende klagen fremgår videre:

«Tilsynet fra 2016 som konkluderer med at bryggeanlegg m.m. er lovlig oppført etter datidens regelverk og arkivmaterialet til kommunen, binder Larvik kommune i dag. Det er ikke anledning til å ta noen «omkamp» på de tiltakene som ble undersøkt da og som det ble fattet konklusjon i forhold til [...]»

Kommunen er uenig i klagers vurdering. Av vedtaket om pålegg om retting datert 27.04.21 fremgår det bl.a.:

«Virksomhet byggesak er ikke enig i at konsekvensen av et kommunalt tilsyn, er at evt. ulovlige tiltak etterpå blir lovlige. Kommunens plikt til oppfølging av ulovlige forhold framkommer av pbl. § 32-1. Kommunen kan kun beslutte å unnlate å forfølge overtredelser av mindre betydning (jf. pbl. § 32-1 annet ledd), og en slik beslutning er ikke fattet her. Kommunen har ikke anledning å unnlate å forfølge andre typer ulovligheter [...]»

I forbindelse med behandlingen av søknaden om riving/gjenoppføring av konstruksjoner mv på eiendommen, så ble det avdekket at flere av de eksisterende tiltakene ikke var godkjent [...] Det er vanlig praksis i saksbehandlingen, å ta utgangspunkt i de tegningene som forelå av tiltaket når tiltaket i sin tid ble godkjent. I strandsonen/100 metersbeltet er det et klart prinsipp at man i utgangspunktet ikke får tillatelse til mer enn det tidligere lovlige bygninger og konstruksjoner utgjør og at nytt tiltak ikke blir en forverring mht volum og visuelle kvaliteter.

Saken er drøftet internt. Tilsynet i 2016 gjennomførte ikke en fullstendig gjennomgang av eiendommen på samme måte som det ble gjort ved vurderingen av dispensasjonssøknaden. Det er ikke funnet ytterligere dokumentasjon på lovligheten av terrasse/bryggeanlegget med bod [...]»

Utover dette viser kommunen til en avgjørelse fra Gulating lagmannsrett (LG-2015-62576), som fastslår kommunens plikt til å forfølge overtredelser etter plan- og bygningslovgivningen, samt «at det ikke er tidsbegrensninger eller foreldelsesfrist på kommunens plikt, jf. pbl. (2008) § 32-1.» Kommunen påpeker at de har en «klar plikt etter pbl § 32-1 å forfølge de ulovlige forholdene som ble avdekket i saksbehandlingen.»



Slik Statsforvalteren oppfatter klager på dette punkt, anføres at det gjennomførte tilsynet i 2016 langt på vei innebærer en stadfestelse av at samtlige konstruksjoner innenfor byggegrensen er lovlig oppført.

Statsforvalteren kan forstå klagers argumentasjon. Samtidig er det slik at faktiske ulovligheter ikke blir mer lovlig av at disse ikke oppdages. At en ulovlighet har pågått over tid gjør heller ikke at tiltaket uten videre blir lovlig. Dette ville medføre at kommunen ville vært avskåret fra å behandle saker i tråd med plan- og bygningsloven dersom det i ettertid oppdages at tiltak likevel er i strid med loven. En slik praksis vil tilsidesette kommunens rolle som bygningsmyndighet. I tillegg vil parter som foretar ulovligheter som ikke oppdages umiddelbart, kunne premieres med ervervelse av en rettighet. Det kan heller ikke legges til grunn at kommunen skal være klar over alle ulovligheter selv om det har vært representanter fra kommunen på eiendommen.

Statsforvalteren støtter kommunens vurdering. Kommunen har en plikt til å forfølge ulovligheter når de blir gjort oppmerksom på dette, og det foreligger ingen foreldelsesfrist i denne forbindelse.

Foreligger det ulovlige forhold på eiendommen?

Av vedtaket om pålegg om retting datert 27.04.21 fremgår at «Tiltakene er gått grundig gjennom i forbindelse med søknad om endring av terrasser og konstruksjoner [...] Vi vil derfor vise til vedlagt vedtak om avslag [datert 15.04.20 (sak 456/20)] og saksframstilling til klage [datert 25.08.20 (sak 177/20)] som begrunnelse for pålegget i tillegg til redegjørelsen i varslet om pålegg datert 12.2.21» (våre tillegg/uthevninger).

Brygge/molo

Det er tidligere godkjent en brygge på eiendommen. Av kommunens saksframstilling til klagebehandlingen i dispensasjonssaken (vedtak datert 25.08.20, sak 177/20) fremgår:

«Rådmann har gjennomgått arkivmappen til eiendommen. Rådmannen har kommet fram til følgende:

- I 1991 ble det godkjent en brygge og molo på ca. 12 meter etter innsendt melding om arbeid, datert 2.11.91. Denne bryggen/moloen hadde ikke noen utriggere eller lignende, se vedlagt tegning stempelt 10.12.91 og vedtak datert 3.12.91 (sak 2806/91). Det framkommer entydig av saksframstillingen at tiltaket gjelder en brygge/molo på 12 meter. Snittet som er innsendt 10.12.91 viser en molo som er ca. 12 meter ut i vannet. Bryggedekket er noe lenger da dette begynner inne på land. Den eksisterende brygge er lenger enn 12 meter ut i vannet (ca. 18 meter), og dette er det ikke gitt tillatelse til.»

Av vedtaket om pålegg om retting datert 27.04.21 (sak 418/21) fremgår:

«Adv. Tellefsen mener at meldingen som ble innsendt for oppføring av takoverbygg også omfatter utvidelse av bryggen. Dette fordi det på tegningene over takoverbygget også viser en brygge som ikke er i samsvar med tidligere godkjenning av bryggen/moloen fra 1991. På disse tegningene fra 1993 er bryggen 6 meter lenger.

Virksomhet byggesak er ikke enig i denne fortolkningen av «meldingen om takoverbygg» datert 1.3.93. I meldingen er det spesifisert hva man søker om, nemlig «takoverbygg på del av terrasse/brygge». Vi vil først understreke at en saksbehandler ikke kan forventes å kontrollere lovligheten av alle de elementene på en tegning, som ikke har noen innvirkning på tiltaket man omsøker. Så som i denne saken, der lengden på bryggen er helt irrelevant for behandlingen av dette helt enkle takoverbygget.



Videre så krevde endring av brygge/molo på den tiden, tillatelse fra havnestyret etter havne- og farvannsloven. Slike tillatelser forelå ikke når meldingen om takoverbygg ble godkjent, og havne- og farvannsloven er ikke omtalt i saken angående takoverbygg.

Til sammenligning kan vi vise til melding datert 2.11.91 om flytting av steinmolo, brygge. Her meldte man om «varige konstruksjoner og anlegg etter § 84». Tiltakshaver sendte selv søknaden til havnestyret (dette er angitt på meldingsskjemaet). I kommunens godkjenning av meldingen datert 3.12.91, vises det også til havnstyrets godkjenning [...] Konstruksjoner som brygger/molo faller innunder «varige konstruksjoner og anlegg» etter pbl § 84. Takoverbygget er innsendt som en melding etter tidligere plan- og bygningslov § 86 a [...]»

Statsforvalteren viser til kommunens redegjørelse på dette punkt. Etter Statsforvalterens vurdering fremstår det klart at meldingen i relasjon til oppføring av takoverbygget ikke omfattet utvidelse av bryggen. Utvidelsen av bryggen må derfor karakteriseres som ulovlig ift. plan- og bygningsloven.

Når et tiltak helt eller delvis er gjennomført i strid med bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven, har kommunen som nevnt en plikt til å gripe inn overfor det ulovlige forhold. Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurdering.

Bod og terrasse ved strand

Boden er ifølge den supplerende klagen datert 27.06.21 «[...] ikke i strid med plan- og bygningsloven, da den ble oppført på et tidspunkt hvor dette ikke var søknadspliktig. Folvik har tidligere husket feil når han har gitt uttrykk for at den ble oppført i 1998/1999. Den er oppført i 2000, basert på forespørsel overfor kommunen om dette var søknadspliktig. Tilbakemeldingen var at det ikke var søknadspliktig å føre opp en bod inntil 15m², så lenge denne var oppført 4 meter fra grensen. Som det fremgår av merknader til varsel om pålegg om retting, var det nettopp unntak for slike bygninger på dette tidspunkt. At boden ikke var oppført i 1999 er avklart ved å fremskaffe flyfoto fra mai 1999 på eiendommen. Boden er da ikke til stede. Det aktuelle flyfotoet er vedlagt som bilag 3.»

Kommunen mener at boden/terrassen ikke har vært unntatt søknadsplikt på noe tidspunkt. Fra kommunens vedtak om pålegg om retting datert 27.04.21 siteres:

«[...] Lovligheten av boden med terrasse vil vurderes opp imot bygningsreglene som gjaldt på tidspunktet boden og terrassen ble oppført – uavhengig av påstander om evt. muntlig kommunikasjon. Følgende del av terrasseanlegget er ikke med på noen tegninger i byggesaksarkivet (som beskrevet i avsnittene ovenfor). Boden og terrassen som er innrammet i rødt kan ikke sees separat fra hverandre da de er bygget sammen [...]

I 2000 gjaldt plan- og bygningsloven av 1985 og saksbehandlingsforskriften av 1997 [...] Ifølge SAK97 § 7 annet ledd pkt 1 bokst a) var det ikke søknadsplikt for frittliggende bygninger uten rom for varig opphold og som ikke var større enn 15 kvm brutto areal. Høyden kunne ikke overstige 3 meter møne (dette gjelder også i etterfølgende forskrifter). Boden er oppgitt til å være ca. 15.5 kvm (uten nærmere spesifisering). Virksomhet byggesak har ikke kontrollmålt dette eller problematisert størrelsen, da størrelsen alene ikke er av avgjørende betydning i saken [...] Ut fra kartgrunnlaget så kan det synes som om boden er større enn ca. 15.5 kvm bruttoareal og boden synes dermed å være klart utenfor rammen for unntak fra søknadsplikt på maks 15.0 kvm bruttoareal.

Mønehøyden er mer enn 3 meter sett ut fra innsendte tegninger/dokumentasjon i søknaden fra 2019. Mønet på eksisterende bod er oppgitt å være høyere enn det omsøkte annekset som har en møne/gesims



på ca. 3,4 meter fra terrassegult ut fra tegninger. Det vil si at eksisterende bod hvert fall er høyere enn 3,4 meter fra terrasse.»

Utover dette viser vi i sin helhet til kommunens vurdering på dette punkt.

Statsforvalteren tar ikke stilling til anførselen om at en representant fra kommunen skal ha uttalt at tiltaket ikke var søknadspliktig, da tiltakshaver selv er ansvarlig for å sette seg inn i de regler som gjelder. Statsforvalteren viser videre til kommunens redegjørelse og legger til grunn at bod/terrasse ved strand ikke tidligere er godkjent av kommunen og dermed ulovlig oppført.

Dersom klager ikke kan legge fram dokumentasjon som viser at aktuelle tiltak/forhold er behandlet og tillatelse er gitt, og kommunen ikke kan finne dette i sine arkiver, har det etter Statsforvalterens vurdering formodningen mot seg at slik tillatelse er gitt. Statsforvalterens tiltrer kommunens vurdering om at bod/terrasse er ulovlig oppført, herunder at disse tiltakene kan pålegges fjernet.

Terrasseanlegget

Av kommunens vedtak datert 25.08.20 (sak 177/20) fremgår at *«Det framkom på befaring at terrasseanlegget ble oppført rundt 1992-1993»* Videre opplyses at *«Terrassene er til sammen ca. 85 kvm ifølge tegning D5, og i tillegg er det trapper både mellom terrassenivåene og ned til stranden. Terrassene trappes i terrenget fra strand og opp til bolig som ifølge terrengsnittene har en høydeforskjell på rundt 4 til 5 meter. Terrasseanlegget er bygd sammen med boligen.»*

Kommunedirektøren har i nevnte vedtak gjennomgått lovverket for perioden 1990 til 1997 og etterfølgende byggeregler. Terrasseanlegget er ifølge vedtaket *«helt klart et søknadspliktig tiltak (evt. meldingspliktig), men det foreligger ingen melding/søknad/godkjenning på dette.»* Statsforvalteren nøyer seg med å vise til kommunedirektørens gjennomgang og vurdering som vi tiltrer.

Av kommunens pålegg om retting datert 27.04.21 fremgår videre:

«Adv. Tellefsen mener at terrasseanlegget i sin helhet uansett må anses som godkjent, og viser bl.a. til to tegninger datert 12.12.92 (perspektiv tegning), feb. 93 (melding om takoverbygg) samt et brev fra tidligere eier datert 16.12.92. Hun mener man må se disse i sammenheng.

Virksomhet byggesak vurderte disse tegningene tidligere og har i saksframlegget til klage (PLA 177/20, datert 25.8.20) gjort rede for hvorfor vi mener disse tegningene ikke er godkjent, og vi viser til denne redegjørelsen. Se særlig under avsnittet «ny vurdering av terrasseanlegg etter klage».

Vi vil likevel påpeke følgende:

-terrassen ved takoverbygget mellom trapp og brygge omfattes ikke av pålegget (jf. tegning datert 12.12.92 og feb. 93).

-Trappen forbi takoverbygget opp til huset (som vist på tegningene), omfattes ikke av pålegget, selv om det kan være tvil pga omfanget av trappen her.

-Nedre del av terrassen ved stranden (med bred trapp og uthus – innrammet i rødt nedenfor), er ikke med på tegningene datert 12.12.92 og feb. 93.

-Det som gjenstår på tegningene datert 12.12.92 og feb. 93, er den del av terrassen som i hovedsak ligger utenfor byggegrensen. Men selv om man legger tegningene datert 12.12.92/feb 93 til grunn, så stemmer ikke disse tegningene med de utførte konstruksjonene. På tegningene framstår terrassen bl.a. å ligge mye lavere i terrenget, og uten høye vegger. Trappen er også annerledes. Se bl.a. redegjørelsen om disse terrassene i søknad om dispensasjon der de omtaler som «ruvende og store» og med høye understøttende vegger.



I tillegg unntas delene av terrassen fra pålegget, som ligger utenfor byggegrensen mot sjø og som er mindre enn 1 meter over terreng og som vil bli unntatt søknadsplikt den 1.5.21 (jf. forskrift om endring i forskrift om byggesak), dvs før påleggsfristen. Pålegget framstår derfor ikke å være i særlig konflikt med tegningene som adv. Tellefsen viser til.

-Adv. Tellefsen viser til et brev fra tidligere eier datert 16.12.92, der tidligere eier ber om en aksept for skissen datert 12.12.92. Det foreligger intet skriftlig svar fra kommunen på dette brevet [...] vi mener man uansett må forholde seg til de krav til søknad og tillatelser som gjaldt på det tidspunktet som tiltaket ble utført, så lenge ikke noe annet framkommer i arkivet [...]»

Statsforvalteren bemerker at det i utgangspunktet er grunneiers ansvar å dokumentere at tiltak på eiendommen er lovlig og i samsvar med plan- og bygningsloven. Etter vår gjennomgang av saken, kan vi ikke se at det er fremskaffet dokumentasjon som underbygger klagers anførsler. Kommunen har etter Statsforvalterens vurdering foretatt en grundig gjennomgang av klageanførslelene knyttet til terrasseanlegget. Statsforvalteren vil igjen bemerke at dersom klager ikke kan legge fram dokumentasjon som viser at aktuelle tiltak/forhold er behandlet og tillatelse er gitt, og kommunen ikke kan finne dette i sine arkiver, har det etter Statsforvalterens vurdering formodningen mot seg at slik tillatelse foreligger. Statsforvalterens tiltrer kommunens vurdering om at terrasseanlegget (med unntak av de deler av arealet som unntas i kommunens pålegg) er ulovlig oppført, herunder at nevnte areal kan pålegges fjernet.

Oppsummering

Statsforvalteren er av den oppfatning at de ulovlige forhold i denne saken ikke er av bagatellmessig betydning, og at tiltakshaver derfor må tåle den ulempen retting medfører. Sett i lys av den svært høye terskelen for å konstatere urimelighet ved pålegg om riving, tilbakeføring mv., mener Statsforvalteren at kommunens vedtak i denne saken ikke kan anses som sterkt urimelig. Det vektlegges i denne sammenheng at ulovlighetene gjelder konstruksjoner oppført i strandsonen.

Tvangsmulkt

Det er fastsatt en løpende tvangsmulkt som løper fra fristoverskridelsen for retting på kroner 500,- per dag frem til det ulovlige forholdet er rettet. Så vidt Statsforvalteren kan se, har klager ikke fremmet noen innvendinger mot tvangsmulktens størrelse. Størrelsen på en tvangsmulkt må fastsettes slik at den virker som et rimelig pressmiddel for å få pålegget gjennomført, samtidig som det ikke må fremstå som uforholdsmessig. Vi har ingen merknader til tvangsmulktens størrelse i dette tilfellet.

Øvrige kommentarer

I ulovlighetssaker er det vanlig praksis å gi tiltakshaver/eier mulighet til å omsøke tiltaket/tiltakene før det gis pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt. Vi ser at kommunen har gitt eier anledning til å omsøke tiltakene både i varsel og i vedtaket. Samtidig påpeker kommunen at tiltakene langt på vei er vurdert i forbindelse med behandling av søknad om dispensasjon, jf. gjennomgangen av sakens historikk innledningsvis. Selv om søknaden av 11.08.19 ikke direkte omhandlet godkjenning av eksisterende konstruksjoner, fremstår det mindre sannsynlig at kommunen ved mottak av søknad om etterhåndsgodkjenning vil vurdere saken annerledes.

Statsforvalteren har ingen øvrige kommentarer til kommunens behandling av saken.

Konklusjon

Kommunens vedtak av 27.04.21 stadfestes. Klagen har ikke ført frem. Kommunen kan vurdere om det skal settes ny frist for retting og tvangsmulkt.



Med hilsen

Mette Biering (e.f.)
fagsjef

Sofie Anne Johansen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Gjert Åge Sommereng
HBL ADVOKATFIRMA HARALDSEN BYDAL LIE
DA
Ina Sommereng

Gartnerløkka 35 3260 Larvik
Postboks 414 3101 TØNSBERG

Gartnerløkka 35 3260 Larvik

BILAG

Folville has been
shown as having
admitted his bribe.
Belt was at the
house in place
beginning next week
was not.

18/12-92

UNDESTEHNENDE ANFORDERUNG

RV GIN 1002/26 HAN

INGEN BEYERKUNGEN TIL DET

VISTE BRAYAGE EN L'GA MED RIKONSL.

Lot 4000 13/10/98 The Beatles

09044731P004

001.11.11.11

EXHIBIT 14ED 8D-100-100-1

Bilag 11

LENSMANNEN I LARVIK
BRANNVAKTSGT. 7
3251 LARVIK

BILAG

5

Skjønnsbok

År 2005, den 24. og 25. august kl. 0900 ble skjønnsforretning holdt hos Lensmannen i Larvik, Brannvaktsgt. 7, 3251 Larvik.

Skjønnsbestyrer: Lensmann Mona Hamborg

Skjønnsmenn: *Havnefogd*
Bjørnar Christiansen og Harald Abrahamsen Heistadgaarden iflg.
oppnevning ved Larvik Tingrett av 21.04.04 og 24.08.05

Saksøker: Hilde Eriksen og Ove Munthe-Dahl, Saltverksveien 30, 3260 Larvik

Prosessfullmektig: Advokat Erik Bryn Tvedt, Postboks 278, 3201 Sandefjord

Saksøkt: Elna Folvik, Saltverksveien, 3260 Larvik

Prosessfullmektig: Advokat Ole A. Rasmussen, Postboks 86, 3251 Larvik

Skjønnsbestyreren begjærte skjønnsretten satt og redegjorde kort for hvilken sak som skulle behandles og hvem som skal fungere som skjønnsrett.

Saken gjelder: Skjønn i henhold til servituttlovens § 5 og 6.

Til stede: Saksøkeren v/Ove Munthe-Dahl og prosessfullmektig adv. Erik Bryn Tvedt.
Ove Munthe-Dahl la fram fullmakt fra samboer Hilde Eriksen om å representere henne i lensmannsskjønnet.
Saksøkte v/Reidar Folvik og prosessfullmektig adv. Ole A. Rasmussen.
Reidar Folvik la fram fullmakt fra sin kone Elsa Folvik om å representere henne i lensmannsskjønnet.
Protokollfører Hilde Ørbeck

Bjørnar Christiansen og Harald Abrahamsen Heistadgaarden har begge tidligere gjort tjeneste som skjønnsmenn, og kjente til sitt ansvar. Begge har tidligere avgitt forsikring i medhold av Skjønnslovens § 20.

Skjønnsbestyreren gjorde skjønnsmennene oppmerksom på at de er utelukket fra å gjøre tjeneste dersom de i noe tilfelle som nevnt i domstolsloven §§ 106-108 eller i Skjønnslovens § 16 skulle være utelukket. Skjønnsmennene anses habile i denne saken.

Partene hadde intet å innvende mot skjønnsrettens sammensetning.

Partene hadde tidligere blitt varslet om sted og tidspunkt for avholdelse av skjønnet. Det var ingen bemerkninger til selve varslingen.

Skjønnsbestyreren foreslo å gjennomføre befaring før saksøkers prosessfullmektig adv. Bryn Tvedt og saksøktes prosessfullmektig adv. Rasmussen holdt sine innledningsforedrag. Dette for å danne seg en oversikt over forholdene skjønnsretten skal ta stilling til. Ingen av partene hadde innvendinger mot dette. Adv. Rasmussen la fram oversiktskart over det aktuelle området til orientering for befaringen.

Befaring:

Befaring ble gjennomført ved at eiendomsgrensene til eiendommen tilhørende Elsa Folvik ble gått opp. De ulike koordinater ble påvist. Brygge og molo ble inspisert. Atkomstvei for Munthe-Dahl til strandområde ble påvist samt hvor han er tilbudt mulig båtplass.

Partene har i det vesentligste anført følgende:

Saksøkerens prosessfullmektig, adv. Bryn-Tvedt gjorde rede for grunnen til begjæringen som er lov om særlig råderett over eiendom, "Servituttløven".

Tinglyst avtale av 5.april 1990 mellom Vestfold Prosjektutvikling A/S og Hilde Eriksen og Ove Munthe-Dahl ble lest opp, bevis nr. 1 og 2.

Punkt 4 i avtalen "Nåværende og fremtidige eiere av bnr.262 skal ha stedsvarig og vederlagsfri rett til å bruke en båtplass samt båthus..." ønskes nærmere fastsatt.

Adv. Bryn-Tvedt opplyste videre at hans klient er svært opptatt av å kunne komme ned til sjøen. Han viste til avskrift av "skjøde" som er å finne på sidene 85 – 89. Side 88 fra "Alt forbliver vor Eiendom"...og side 89 ble lest opp.

Gikk tilbake til avtalen og punkt 4 om at dette er en framtidig rettighet og rett til vederlagsfritt å bruke. Tolkes dit hen at Huse skulle koste dette. Noen interessenter ønsket ikke å kjøpe eiendommen pga. de tinglyste rettighetene.

Adv. Bryn-Tvedt gikk videre gjennom saksdokumentene;

Søknad av 21.10.91 om flytting og gjenoppbygging av brygge side 4.

Nabovarsel side 5.

Kvittering for nabovarsel side 5B.

Søknad om byggetillatelse side 6 samt beskrivelse av bolig og garasje s. 7..

Brev til Bygningsrådet i Larvik kommune av 04.11.91 side 8 ble lest opp

Videre leste adv. Bryn-Tvedt opp byggemelding for bolig side 9 og 10.

Han påpekte at saksøker har en tinglyst rettighet.

Gikk videre til melding om endring av brygge/molo side 11 og 12. □

Adv. Bryn-Tvedt slo fast at ingen rettigheter har gått tapt for saksøker selv om han eventuelt kan ha forholdt seg noe passiv.

Videre gikk han til snitt 3-3 side 15. Bemerket at dette ikke viser integrert brygge og terrasse til huset slik det eksisterer i dag, og viste til befaringen.

Sidene 16,17 og 18, ikke sendt eget nabovarsel, ble lest opp.

Gikk til side 19, tegningen viser full integrering, det er ingen bemerkninger fra nabo Svendsen. Klient er ikke kjent med integreringen.

De påfølgende sider går gjennom.

Leste så opp side 27 vedr. mudring i Saltverksbukta og viste kort til oversikt over mudringsområde side 28.

Melding om vedtak av 5.11.97 side 29 til 32 leses opp.

Adv. Bryn-Tvedt leste så opp side 33, der Elsa og Reidar Folvik trakk seg fra mudringa i Saltverksbukta i brev av 25.11.97.

Munthe-Dahl har i flg. sin advokat partsavtale videre om fortsatt mudring. Det foreligger ingen dokumentasjon, men belyses ved parts- og vitneforklaringer.

Fullmakt av 23.mai 2003 s. 34 ble lest opp. Løfte fra Thoresen, iflg. adv. Bryn Tvedt kom de tilbake til dette i partsforklaringen. Adv. Bryn Tvedt hevdet at moloen til Folvik forårsaket problemer med sandflukt. S. 34, 3. avsnitt ble kommentert vedr. dybdeforhold på 1 m. uavhengig av båtstørrelsen 25-30 fot.

Videre blir brev av 22.08.03 og 08.09.03, side 35, 36 og 37 lest opp. Avsnitt nederst s.36 og øverst s.37 uenighet rundt at en ankerklo er sprengt bort på det flate fjell hvor ankerkloen stod.

Adv. Bryn-Tvedt viser til eventuelle kommende vitneforklaringer.

Går så videre gjennom side 39, 40 og 41.

Adv. Bryn-Tvedt opplyser at saksøker ønsker muligheten til å inngå forlik.

Saksøkeren nedla slik påstand:

1. Skjønnets fremmes.
Retten fastlegger hvor båtplass skal ligge, beskrivelse av bruksrett, atkomstvei samt rettighet til bruk av båthus.
2. Saksøkte dømmes til å betale saksomkostninger.
Avtalens punkt 4 – presisere rettighetene.

Saksøktes prosessfullmektig adv. Ole A. Rasmussen innledet med § 5 og § 6 "Omskiping og avskiping – endring og avlysning".

Adv. Rasmussen anførte at saksøker er tilbudt en endring etter Servituttloven, dvs. en båtplass, anvist båtsted. Påstand at hele rettigheten skal bort, jfr. Servituttlovens § 7. Servitutt er en rettighet – en særlig råderett og det er ikke bestridt at Munthe-Dahl har denne rettigheten, den er regulert i avtalens punkt 4 s. 1 av 05.04.90. Avtalen av 05.04.90 er den som faktisk gjelder. Det reageres imidlertid på at saksøker krever ferdig brygge og båtplass.

Munthe-Dahl har rettigheter som ivaretas av avtalens punkt 5 og 7. Avtalen har en balanse som viser at partene også har visse begrensninger. Folvik har ingen plikt til å holde båtplass og båthus for saksøker. Vestfold Prosjektutvikling AS har ikke forklart at Folvik var pliktig til å bygge brygge og båthus. Folvik er av den oppfatning at det dreier seg om plass til en liten båt. En slik båtplass er påvist fra Folvik sin side. Når det gjelder oppfatningen av hva båthus er, kan dette sannsynligvis ikke konkret forklares.

Privatrettslig er ikke Folvik forpliktet til å varsle andre enn naboene sier adv. Rasmussen videre. Munthe-Dahl må selv kunne følge med på hva som skjer. Folvik har ikke gjort noe ulovlig, har fått tillatelse til alt.

Munthe-Dahl har med åpne øyne sett at bur. 475 har blitt nedbygget og privatisert. Gjennom Sommereng har han også blitt tilbudt økonomisk kompensasjon. Rettigheten er mer til skade enn gagn og burde vært avskipt, jfr. Servituttlovens § 7. Det henvises til befaringen holdt på eiendommen.

Ved en utbetaling bør det ses hen til verdien av rettigheten på kr.10.000,- jfr. avtalen av 05.04.90 s. 2 punkt 7.

Det er åpenbart at Folvik ikke oppfatter "borddekning" som sin plikt. Med nok en henvisning til avtalen, gir denne en rett til Å BRUKE en båtplass samt båthus, ikke til å oppføre.

Munthe-Dahl har sett utviklingen og fått nødvendige varsel, men har ikke gjort noe underveis. Folvik trakk seg fra mudringssaken av andre grunner enn fremlagt fra prosessfullmektig adv. Bryn - Tvedt. Rettigheten har ligget død i 13 år før rettigheten er hevdet.

Rettighetshaver har indirekte akseptert utviklingen i området. Den rettighet som er knyttet til avtalen kan ikke ha det omfang og utøves slik saksøker påpeker.

Folvik mener at rettigheten er til en slik byrde for hans eiendom at han ønsker denne avskipt. Han er dog villig til å tilby saksøker båtplass.

Saksøkte nedla slik påstand:

1. Punkt 4 i avtalen av 5.4.90 avskipes jfr. Servituttloven §7, subsidiært tilbys båtplass, jfr. s. 73. Båthus kan stilles til benyttelse ved frivillig avtale.

2. Saksøkte dekker omkostningene.

Servituttloven § 7 gir anvisning for avskipping. Annet alternativ enn økonomisk kompensasjon finnes ikke.

Partsforklaring:

Munthe-Dahl startet sin forklaring med å gå tilbake i tid.

Han kunne opplyse at hovedgården lå der hans eiendom i dag ligger.

Gården hadde gamle rettigheter til sjøen helt tilbake til 1853 og 1866. Det var for Munthe-Dahl og hans familie viktig å kunne få tilgang til sjøen. Han var blitt gjort kjent med utbyggingsplanen for området. Ca. ½ år før han kjøpte eiendommen var det blitt søkt om utskilling av 4 tomter.

Ved overtagelsen av eiendommen tok Munthe-Dahl kontakt med Vestfold Prosjekt Utvikling v/ Dag Rune Huse. Mot slutten av 89 hadde han også hatt et møte med Huse. Hensikten var å fjerne tvil om gamle rettigheter. Sentralt stod båtplass, båthus og bademuligheter herunder adkomst til sjøen.

Avtalen ble utarbeidet av tidligere sorenskriver Per Holtar Evensen. Det ble tatt hensyn til at avtalen skulle være balansert. Avtalen ble signert. Avtalen skulle slik han forsto, være evigvarende for nåværende og framtidige eiere. Noen diskusjon om størrelse på båt knyttet til båtplass, og hvem som skulle betale ble ikke gjort. Hvordan avtalen konkret skulle tolkes har blitt trukket fram i seinere tid. Munthe-Dahl forsto det slik at det var bnr. 475 og bnr. 262 som skulle ha disse rettighetene, ingen andre.

Munthe-Dahl sier også at delingsvedtaket ble trukket fra fylkesmannen 9.12.90 grunnet for smal atkomstvei. Munthe-Dahl presiserte punkt 6 i avtalen av 05.04.90 s. 2 om at eierne av bnr. 262 ikke påtar seg noe ansvar vedr. planene for utbygging. 30.09.91 ble saken godkjent av Fylkesmannen. Tomtene lå ute til salgs. Det var interessenter som trakk seg i det rettighetene ble belyst.

Munthe-Dahl har ikke bare forholdt seg taus gjennom 13 år vedr. rettighetene. Munthe-Dahl hadde kontakt med Folvik 3 ganger i løpet av årene;

- Første gang var i sommeren -- 95, ved postkassene, hvor det muntlig ble bedt om sletting av rettigheter.
- I 1997 gjaldt det mudringssøknaden. Den var han interessert i fordi han så en mulighet til å legge båten der. Munthe-Dahl kunne tenke seg å være med på mudringssøknaden,

jfr. s. 27-28, slik at kostnadene kunne deles på 4. Han mener der var 3 ulike områder som var aktuelle for mudring. Folvik ga beskjed om at han trakk seg fra mudringen.

- I 1998 gjaldt det ønske om felling av trær på tomten til Gry og Gjert Åge Sommereng. Det var kun aktuelt hvis rettigheten ble slettet. Folvik ba om tillatelse til å asfaltere veien. Asfalteringen ble igangsatt uten samtykke fra Munthe-Dahl.

Sommeren 2003 ønsket Munthe-Dahl å ta rettigheten i bruk. Han ønsket da å få en brygge ved spuntveggen. Folvik mente da at det ville være for belastende med adkomst over tomte. Munthe-Dahl foreslo å gå over plenen til Mary Thorsen, nåværende Folvik's eiendom. Munthe-Dahl opplevde det som ren trenering. Han fikk en rekke ubehagelige henvendelser fra Sommereng utover sommeren og høsten. Det var da han måtte ta det tunge skrittet å ta kontakt med advokat.

Han viste nå til de 4 brevene fra advokaten og mener alt treneres. Gjert Åge Sommereng tok kontakt over telefon flere ganger. Det kommer til slutt i stand et møte som Munthe-Dahl oppfattet både ubehagelig og også noe truende. På møtet kom det fram 3 ulike alternativ. Disse alternativene er kommentert i brev fra adv. Bryn-Tvedt av 2.10.03. Det vises her til side 40 i dokumentene.

Munthe-Dahl ble etter hvert tilbudt atkomst vei til brygge via Thoresens eiendom. Folvik tilbudte Munthe-Dahl å grave ned en redskapsbod inn i skråningen. Brygge måtte ligge på Thoresens eiendom. Forutsetningen var at Thoresen gikk med på dette. Folvik mente at dette var rett og rimelig grunnet tidligere mudring som forårsaket endringer av stranda. Thoresen svarte nei til det fremsatte forslaget fra Folvik. Brygga kunne bygges i tomtegrensa til Folvik Thoresen. Munthe-Dahl reagerte på den anviste båtplassen på Thoresens eiendom ettersom han likevel har atkomstvei forbi TV-stua til Folvik.

Munthe-Dahl mener det er for værhardt å ha båt på det tilbudte området pga. vind og bølger.
Munthe-Dahl finner det urimelig at ikke brygga kan bygges på den andre siden.

Munthe-Dahl trakk også fram punkt 5 i avtalen som gjelder garasje for 1 bil, mens det har blitt bygd dobbelgarasje. Videre nevner han også oppføringen av den "ruvende" boligen til Sommereng. Ifølge Munthe-Dahl er dette brudd på avtalen.

Spørsmål fra adv. Rasmussen;

"Hvorfor er ikke rettighetene formelt tatt opp tidligere?"

Munthe-Dahl henviste til at avtalen er evigvarende samt at han har vært midt i etableringsfasen med familie. Han har også gruet seg noe.

Adv. Rasmussen spurte videre; "Hva med utbyggingen i området?"

Munthe-Dahl svarte at han kun har fått 2 nabovarsler. Det gjaldt brygge samt endring av huset. Munthe-Dahl har ikke vært klar over øvrig bebyggelse.

Adv. Rasmussen; "Hvilke holdepunkter er det til at Folvik skal gjøre anretning?"

Munthe-Dahl; "Når Folvik kommer til ferdig anlagt vei så kunne han (Munthe-Dahl) komme til brygge."

Hva med størrelse på båt?, spør adv. Rasmussen.

Munthe-Dahl svarte: Iht. generell utvikling og hva som er mulig.

Folvik forklarte seg:

Han fremhevet at ved kjøp var eiendommen godkjent med 3 tomter. Han overtok for øvrig med henblikk på å lage vei / vann og kloakk samt sette opp lys. Veien har bnr. 475.

Munthe-Dahl er tilbudt båtplass, eventuelt avskipping.

Adv. Bryn Tvedt spør: "Ble avtalen forelagt?"

Folvik: "Den ble lagt fram ved kjøp og er aldri bestridt." Ikke spesielt kjent med pkt. 4 i avtalen av 05.04.90.

Vedr. nabovarsel er dette sendt? Brygga bestod – det er huset som senere er forandret.

Adv. Bryn Tvedt til Folvik; "Du tilbyr båtplass utenfor moloen, er det bra nok?"

Folvik: "Like bra som før moloen ble laget. Rettigheten er knyttet til eksisterende gnr. 475."

Adv. Bryn Tvedt: "Hva med påstanden om at moloen har endret stranda?"

Folvik mener at mudringa er årsaken. Moloen ble bygget i 1991, mens mudringa ble gjort i 1998.

Adv. Rasmussen stilte spørsmål: "Ved kjøp av eiendom av Huse, ble det da forespeilet hvor stor båten kunne være?"

"Det ble ikke diskutert", svarte Folvik.

Adv. Bryn-Tvedt ga retten informasjon om at 5 vitner var innkalt til dag 2. Vitnet Joe Walter Svendsen har opplyst til adv. Bryn-Tvedt at han ikke kan møte. Redegjørelse fra Svendsen foreligger skriftlig. Adv. Rasmussen har tidligere avvist den skriftlige redegjørelsen, jfr. tvml. § 197. Adv. Rasmussen opprettholdt avvisingen av den skriftlige redegjørelsen fra Svendsen. Adv. Bryn-Tvedt skal vurdere hvorvidt Svendsens kone skal innkalles eller om Svendsen skal avhøres pr. telefon.

Retten hevet kl. 1500.

SKJØNNSRETT DAG 2.

Retten ble satt kl. 0900 av skjønnsbestyreren.

Fremlagte dokumenter ble ikke opplest avslutningsvis. Dette ble gjort av adv. Bryn Tvedt.

Det prosessuelle sa adv. Rasmussen er skjønnsprosessloven § 8, begjæringens innhold og hvem som skal bære kostnadene for de anførte rettighetene.

Han mener videre at retten skal avvise og ta standpunkt til dette, tvml. § 335 – nye anførsler kan ikke komme under sakens gang. S. 44 nest siste avsnitt – "saksøker bygger nye brygge".

Annen sivilrettslig domstol må ta stilling til kostnadsspørsmål da dette krever annen bevisførsel. Ikke minst i forhold til at retten tuftes i skriv fra 1853 og 1866. (tvml. § 335)

Rasmussen ber retten avvise og ta opp dette spørsmål, men holde seg til hva skjønnsbegjæringen inneholder. Videre ber han om at spørsmål knyttet til kostnad avvises.

Adv. Bryn Tvedt:

Retten må presisere anførsler som er nye. Det er en avtale som skal tolkes og det skal også ordet vederlagsfritt s. 1. Begjæringen om skjønn har tatt opp spørsmål om flytting, men ser dette ikke praktisk mulig. Rettigheten skal fastsettes på stedet. Viser her til prosesskriv til Larvik Tingrett, nederst s.56 og 57, og ba skjønnsretten ta stilling til dette. Det er ikke spørsmål om kostnad.

Adv. Bryn Tvedt opplyser at bod inntil 15m2 kan plasseres hvor en ønsker uten byggemelding.

Tilgang til vann og strøm kan være en ny anførsel.

Adv. Rasmussen ba her om ytterligere bemerkninger;

Adv. Rasmussen; "Det til Larvik tingrett burde ikke vært med. Nytt sitat: "Ove Munthe-Dahl skulle får presentert ferdig båtplass og båthus."

Adv. Bryn Tvedt oppfatter ikke dette som noen ny anførsel det er kun en tolkning av avtalen.

Skjønnretten ba om råd slaging kl. 0920 – 1000.

Retten så ikke at det blir noe problem i den videre behandling.

Retten gikk over til vitneforklaring. Skjønnbestyrer ba om avklaring av adv. Bryn-Tvedt vedrørende vitnet, Svendsen. Adv. Bryn-Tvedt ønsket å få kontakt med vitnet Svendsen.

Vitneforklaring:

Vitnet Dag Rune Huse;

Skjønnbestyreren gjorde vitnet kjent med Skjønnprosessloven § 25 hvor vitnet avgir sin forklaring frivillig. Dag Rune Huse var villig til å forklare seg.

Adv Bryn Tvedt startet med å si at avtalen er lagt fram og at punkt 4 er stridens kjerne".

Huse: Vestfold Prosjektering kjøpte området på det frie marked i 1987 med hensikt å utvikle det til enebolig tomter.

Det var et todelt motiv bla. med tanke på å bo der selv.

Tok videre initiativ til bebyggelsesplan med 4 tomter, hvorav to ved sjøen og to oppe.

Det kom protester på nabovarsel, Ingrid Hole var en av disse. Nåværende eier Munthe-Dahl.

Veiretten går over bnr. 262, og saken ble behandlet i bygningsrådet. Der ble 3 boligtomter godkjent. Han kom videre i dialog med Munthe-Dahl om veiretten. Munthe-Dahl mente det kun var veirett til en bolig. Fradelingen på de 3 tomtene var betinget av at dette ble avklart. Det ble holdt et møte med Munthe-Dahl og Hilde Eriksen.

Avtalen ble skrevet ned av tidligere sorenskriver Per Holtar Evensen og gjennomgått. Punkt 4 vedr. båtplass så Huse på som negativt. Det ble oppfattet å skulle være en liten båt og et lite båthus. For ikke å være til sjenanse skulle rettigheten legges mot Thoresens eiendom.

Det ble ført forhandlinger med Aanerød. Det var trangt ved Aanerøds eiendom. Et uthus måtte her rives samtidig som han ba om rett til å sette opp nytt båthus. Larvik kommune meglet frem en løsning i møte den 13.mai 1991 der det ble diskutert hvorvidt Aanerød skulle betales for avståelse av veigrunnen. Aanerød fikk betaling for avståelse av veigrunnen. Til stede på møtet var bla. Ariid Lund, Joe Svendsen, Mary Thorsen v/ Arne Thorsen, Truls Hobæk, Svein Hole, Tormod Knutsen og Aanerød.

Via eiendomsmegler ble tomtene satt ut for salg. Folvik familien kjøpte alle tre tomtene og overtok ansvaret for å gjennomføre avtalen.

Adv. Bryn Tvedt stiller spørsmål; " Var det Folvik som skulle bære kostnadene?"

Huse: "Det var slik å forstå. Mye står i kjøpekontrakten og alle dokumenter ble lagt fram." Advokat Ivar Ellingsen hadde kjøpekontrakten, hvor bryggeretten er behandlet. Avtalen lå ved. Folvik hadde selv risikoen for å oppfylle avtalen

Adv. Bryn Tvedt: "Hva med bruk av strand?"

Huse: "Det var en strand på ca. 35 meter. Det er greit å bade der og adkomst skulle skje mot Thoresens side. Mari Thorsen gikk også ut på stedet eller mot Andresen. Andre i området var ute på fjellet hos Svendsen for å bade. Avtale kunne også gjøres med Svendsen om bading på hans strand."

Adv. Bryn Tvedt: "Var det avtale om bruk av badeplass?"

Adv. Rasmussen skyter inn; "Du ville bo der selv, men avsto grunnet bråk. Avtalen var det en del av forpliktelsen Folvik overtok?"

Huse; "Avtalen tok opp det viktige for Munthe-Dahl."

Adv. Rasmussen; "Munthe-Dahl skal iht. avtale blitt presentert en ferdig brygge og båthus av Huse."

Huse; "Det er løgn."

Adv. Rasmussen; "Det var ingen forpliktelse knyttet til avtalen?"

Huse; "Kun at støvplagen skulle håndteres."

Adv. Rasmussen: "Folvik hevdet at han har rett til fradeling iht. tomteplan. 3 tomter er forstått å tilhøre bnr.475. Bnr. 475 skulle være veien. Rettigheten skulle således påhvile de fradelte tomtene?"

Huse; "Ordbruken forstås slik at bnr. 475 kun er fellesareal. Ikke tiltenkt at rettigheten skulle gjelde for de andre tomtene. Det var en for stor belastning." Det var interessenter som trakk seg i det avtalen ble kjent – eks. Andresen.

Adv. Rasmussen; "I punkt 7 i avtalen, s. 2 sikres hver av partene!"

Huse; "Det var ment å bytte båtplass mot veirett."

Adv. Bryn Tvedt; "Munthe-Dahl har ikke sagt at han skal få båtplass og båthus. Hva er fortolkningen av vederlagsfritt?"

Huse; "Det skulle ikke betales avgift for bruk. Det var drøftet liten båt og lite båthus. Huse husker ikke noe om kostnadsspørsmålet vedr. bygging av brygge og båthus, men det lå i kortene at han selv skulle bekoste det".

Vitnet Paul Kristian Thoresen;

Skjønnsbestyreren gjorde vitnet kjent med Skjønnsprosessloven § 25 hvor vitnet avgir sin forklaring frivillig. Paul Kristian Thoresen var villig til å forklare seg.

Bryn Tvedt; "Du er nabo. Hvor går din eiendom i forhold til spuntveggen?"

Thoresen; "Ca. 2 – 3 meter inn på spuntveggen. Det var tidligere strand hele veien til brygga."

Bryn Tvedt; "Utsiden av moloen som båtplass! Hva synes du?"

Thoresen; "Det kan bli vanskelig grunnet at det er så utsatt for vær."

Bryn Tvedt; "Verdien av rettigheten i området?"

Thoresen; "Tilgang til sjø – ca. kr. 500.000,-. Det er ut i fra tilbud som er gitt mot at tilbyderen skulle få rett til å bygge brygge."

Bryn Tvedt; "Hvorfor trakk Folvik seg fra mudringa?"

Thoresen; "Fikk ikke noen begrunnelse da. Mudringa skjedde i to faser. Mudring sammen med Andresen på slutten av – 90 tallet. Folvik kontaktet likevel personene for å be de mudre".

Rasmussen; "Navnet på personen med tilbudet?"

Thorsen; "Det var en av byderne på tomte sammen med Folvik."

Bryn Tvedt; "Hva med stranda?"

Thoresen; "Utgående strømforhold. Strømmen kommer inn mot Oterøya, brekker mot Saltverkstranda, så mot hus - hyttene. Når stein ble flyttet forsvant sand ut og ikke bortover."

Adv. Bryn Tvedt; "Hva med ankerklo?"

Thoresen; "Melsom hadde festerett til store båter. Fra tidligere var det ankerkloer på hele strekningen. Ankerkloen beskrives som et kors eller en ring av forskjellige typer. Ankerkloen er borte, men jeg vet ikke hvordan.

Adv. Bryn Tvedt; "Fullmakten på side 34 viser Thoresen's løfte om tilbakeføring av stranda slik den var før mudringa."

Thoresen; "Det var ment å skulle være med på en løsning, ikke ha det fulle ansvar."

Adv. Bryn Tvedt; "Fastsatt rettigheten, - flytte til fellesbrygge er det aktuelt?"

Thoresen; "Forutsetningen må da være; 1) – skal se pent ut
2) – praktisk å bruke
3) – være frivillig for naboene

Vitnet Peder Melsom;

Skjønnsbestyreren gjorde vitnet kjent med Skjønnsprosessloven § 25 hvor vitnet avgir sin forklaring frivillig. Peder Melsom var villig til å forklare seg.

Adv. Bryn Tvedt; "Hvilke rettigheter har Norhval AS?"

Melsom; "Selskapet er resten av Globus & Polaris Hvalfanger Selskap. Rettigheten er fra 1853 og går fra Hølen rundt Saltverket- Kjøholmen og inn til bunnen av Rekkeviksbukta. Utvidet strandrett som kan benyttes uanmeldt. Da kommunen eksproprieterte Kjøholmen brukte

- de rettigheten til Norhval for å få ned prisen. Det er begrensede rettigheter på tomta til Folvik.
- Norhval AS har også rettighet her. Fra 1975 er det ikke satt ut noen fester. Forutsetningen er at det som gjøres i området ikke går utover rettigheten til Norhval."

Adv. Bryn Tvedt; "Hva med båtplass på utsiden av moloen?"

Melsom; "Helt uakseptabelt. Sydøsten gjør forholdene helt spesielle."

Adv. Bryn Tvedt; "Når ble muren undergravd?"

Melsom; "Det kan ha vært rundt 1997." 2 bilder ble fremlagt fra mai-97

Adv. Bryn Tvedt; "Er du kjent med andre bydere på tomtene?"

Melsom; "Det var flere. De sjekket rettighetene til Norhval."

Adv. Bryn Tvedt; "Synspunkter på verdien av rettighetene."

Melsom; "Verdi er vanskelig å si. Den er todelt. Dramatisk negativ for eksisterende eier. Det kan dreie seg om million beløp. For rettighetshaver kanskje en 3 del. Den vil være høy i forhold til eiendommens verdi."

Adv. Rasmussen; "Hva med fortøyningsringen hos Folvik?"

Melsom; "Den har ikke kommet i min tid."

Adv. Rasmussen; "Hva med rettigheten til Norhval?"

Melsom; "Den er ikke konkretisert."

Paul Christian Thoresen kalles inn på nytt.

Bryn Tvedt; "Forankringen av spuntveggen – Er den forsvarlig?"

Thoresen; "Den er festet i 3 faste punkter og er sannsynligvis god nok."

Vitnet Jarl Gunnar Andresen.

Skjønnsbestyreren gjorde vitnet Jarl Gunnar Andresen kjent med Skjønnsprosessloven § 25 hvor vitnet avgir sin forklaring frivillig. Vitnet var villig til å forklare seg.

Adv. Bryn Tvedt; "Hva er din bakgrunn?"

Andresen; "Jeg har eiendomsmegler utdanning og flyger utdanning, samt kunnskap innen eiendomsverdier. Var helikopterflyger i perioden 1984-1999.

Bryn Tvedt; "Hva med ditt forhold til denne eiendommen?"

Andresen; "Så på eiendommen i 90. Prisantydning i møte med Huse var ca. 525.000 - 550.000,-. Fastsatt til kr. 500.000,-. På kontoret ble det vist fram kart samt opplyst at annen eiendom hadde krav på båtplass og båthus. Nedgangen skulle gå langs eika ved Thoresen. Trakk seg da som interessant da dette ble kjent."

Adv. Bryn Tvedt; "Ble rettigheten til Munthe-Dahl presisert nærmere?"

Andresen; "Det var forespeilet båtplass pluss det å sette opp båthus. Ingen begrensning på båttørrelse. Skråningen var slakk den gangen. Andresen regner med at prinsippet likhet for loven vil gjelde så lenge Folvik selv har blitt kjent med begrepet "likhet for loven"."

Adv. Bryn Tvedt; "Hva skjedde vedrørende mudring om Folvik trakk seg fra?"

Andresen; "Sa gladelig ja til dette for å få ned kostnadene. Folvik sto for søknaden. Var da også kjent med rettighetene og tok dette opp med Munthe-Dahl for at han også kunne bli med. Folvik trakk seg da plutselig. Stor sak kom da også fram vedrørende mulige vrak i området. Bunnprøver ble tatt. Rød stod for mudringen."

Adv. Bryn Tvedt; "Hva med stranda som forsvant?"

Andresen; "Fullmakt ble framlagt men Folvik løste ham fra dette da han ikke var like involvert."

Bryn Tvedt; "Tilbudet om båtplass utenfor moloen – hva synes du?"

Andresen; "Det er en grunn til at en molo bygges. Helt uaktuelt på utsiden. Jeg flyttet inn i -93 Svigersønnen til Folvik - Sommereng lå der med båt en kort tid før han flyttet den til Kjeholmen. "

Adv. Bryn Tvedt; "Hva med rettigheten i verdi?"

Andresen; "Det blir kun synsing. Hørt i området om en som var interessert å gi inntil 500.000,- for båtplass og båthus."

Adv. Bryn Tvedt; "Spuntveggen mot Thoresen, hva slags forankring har den?"

Andresen; "Jeg har bare sett den bli bygd. Det har vært så høyt vann til tider at muren ble vasket ut. Ganske høy vannstand annethvert år. Den ser ut til å være forankret i fast fjell."

Adv. Rasmussen hadde ingen spørsmål til vitnet.

Vitnet vises side 74 samt vedlegg 3. Skjønnsmann Christiansen stilte spørsmål om forflytning av sand.

Andresen svarte at båthuset muligens kan være med på å forflytte videre sandmasser.

Retten tok pause fra kl. 1125.

Retten settes igjen kl. 1200.

Vitnet Joe Svendsen ble forsøkt kontaktet på nytt..

Adv. Rasmussen ville ikke ta sin prosedyre før alle vitner har avgitt forklaring. Han er imidlertid ikke avhengig av vitneutsagnet til Svendsen.

Adv. Bryn Tvedt ønsket kun en stadfestelse av vitnet vedr. uegnetheten av å ha båt på utsiden av moloen. Han frafalt vitnet etter konferering med sin klient.

Adv. Rasmussen la fram nytt bilde fra området tatt i tidsrommet 1990 – 93. Det bemerkes at det er noe usikkerhet vedr. tidspunktet for når bildet er tatt.

Avslutnings innlegg

Adv. Bryn Tvedt påpekte at avtalens punkt 4 skal plasseres i terrenget av skjønnsretten. Han viser til s.57 om de oppsatte punkter.

Han stilte videre spørsmålet om hans klient skal ha rett til båtplass og bruk av båthus. Adv. Bryn-Tvedt opplyste at Familien Folvik var kjent med avtalen og fikk oppfordring av Huse om å gjøre noe. De har kun bedt Munthe-Dahl om å stryke rettigheten. Refererer her til Servituttloven § 2; Allmenne rådvaldsregler.

I praksis må utbygger ta hensyn til båtplass og båthus, samt bruk og tilgang. Dette er ikke gjort fra Folvik sin side. Adv. Bryn-Tvedt oppfatter tilbudet som en sjikanøs handling.

Adv. Bryn Tvedt påpekte at det har vært svært konfliktfyllt for hans klient å ta opp dette. Han viste til episoder som er beskrevet tidligere. Det må tas hensyn til den bindende avtalen. Den er ifølge adv. Bryn Tvedt helt klar. Etter adv. Bryn Tvedt's mening er det selvtakt hvis argumentet er at området er så privatisert. Hans klient har rett til å bruke dette vederlagsfritt.

Adv. Bryn Tvedt påpekte at det er helt opplagt hvor båtplassen er – det er den største! Tilsvarende er det også med båthus. Det eksisterende må stilles til disposisjon. Hans klient har en bruksrett i likhet med Folvik.

Folvik har selv laget båtplass og båthus. Med dette har han tolket punkt 4 i avtalen og utført dette. Adv. Bryn-Tvedt la fram at avtalen må fortolkes slik det fremstår på stedet i dag. Han presiserte retten til å bade og bruke badeplassen ved å lese opp dette punktet på s. 57.

Adv. Bryn Tvedt sa så at ferdselsrute følger av seg selv. Det er den store eika der det er naturlig, minst fall og lettest å komme til. Det har både Thoresen og Andresen samt Huse uttrykt i sine vitneprov.

Adv. Bryn Tvedt sa videre at bygningsmessige begrep er foretatt i stor utstrekning, men at hans klient kun krever sin rettighet vederlagsfritt. Folvik må i tilfelle reise sak om økonomisk kompensasjon. Videre viser han til Servituttloven § 5. Hans klient krever rettigheten fastlagt. Folvik har kommet med et umulig tilbud. - Utenfor moloen!

Servituttloven § 7 gir rett til avskipping. Avtalen fra 1990 er en evigvarende tinglyst avtale, sa Bryn Tvedt. Avtalen ble laget i forbindelse med utbygging av et boligområde. Adv. Bryn Tvedt så ingen grunn til å avlyse rettigheten. Hensikten var å ta vare på forholdene.

Han viste til dom fra Høyesterett Rt. 1979, s.1669. Det gjaldt en sivilrettslig tvist som er brakt helt opp til Høyesterett. Adv. Bryn Tvedt leste opp ingressen; "- beholdt båtplassen sin vederlagsfritt." Hytteeierens og huseierens behov for båtplass er fritidsbeskjeftigelse. Rettigheten kunne vært avskipt ifølge adv. Bryn Tvedt hvis Folvik hadde hatt en annen bruk enn fritidsbruk. Avskipping, er kun aktuell når det gjelder samfunnsinteresse. Det ble henvist til Tor Falkanger i Tingsrett s. 190-191 angående næringsvirksomhet. Overordnet formål at det skal være fri konkurranse i næringsvirksomhet. Kopi ble lagt fram.

Servituttloven § 2 er det bærende prinsipp sa adv. Bryn Tvedt og la fram Falkanger s. 166 – 167. Avtalen skal lojalt følges og opplyste at hans klient har vært ærbødig imøtekommende bla. vedr. asfaltering.

Vedr. kostnader ved skjønnet henvises det til Skjønnsprosessloven § 42. Det at skjønnet kun skal fastsette går ikke inn under Skjønnsprosessloven § 42.

Adv. Bryn Tvedt viste til Servituttløven § 19, 3.ledd- kostnaden legges på den parten som krever skjønn, samt Servituttløven § 2. Likhetsprinsipp mot tvistemålslovens regler jfr. § 2 og tvml. § 172. Han påpeker videre at Munthe-Dahl har en rettighet som ikke Folvik har gitt plass til. Den part som taper saken skal dekke motpartens omkostninger iht. tvml. § 172. Ingen av de framlagte brev eller dokumenter har ført fram. Det har tatt lang tid.

Påstand

Saksøkte dømmes til å betale omkostningene, jfr. s. 64.

Adv. Bryn Tvedt ba at om omkostningsoppgaven kan ettersendes.

Skjønnsretten tok pause på 10 min., kl.1255 – 1305.

Avslutnings innlegg ved adv. Rasmussen

Adv. Rasmussen viste til innledningsforedraget.

Det er kun ett vitne som har relevans i forhold til avtalen og det er Huse, sa adv. Rasmussen. Flere har uttalt seg om ting de har lite kjennskap til. Han opplyste at Hølen båthavn har en pris på 15.000,- pr. meter brygge opparbeidet med vann og strøm.

Avtalen er det sentrale punkt som adv. Bryn Tvedt hevder det må en objektiv tolkning av. Her er det Huses oppfatning som må legges til grunn. Videre er det uenighet på flere plan. Det at Munthe-Dahl har en rett til båtplass og båthus, må være feil. Adv. Rasmussen viste til punkt 7 i avtalen som begrenser verdien av rettigheten til kr.10.000,-. Tidligere sorenskriver Per Holtar Evensen var opptatt av at det skulle være balanse i avtalen.

De påstander og anslag som har kommet fram viser håpløsheten til Munthe-Dahl ved å opprettholde rettigheten. Dette, sa adv. Rasmussen indikerer avskipping. Omskiping etter Servituttløvens § 6 er ikke tatt opp av adv. Bryn Tvedt i sitt innledningsforedrag eller i prosedyren. Det er ikke aktuelt med erstatning i penger, rettigheten må avskipes.

Adv. Rasmussen sa seg enig i det å være lojal iht. rettigheter, men det må ikke krysse unødige interesser. Han trakk videre fram at Munthe-Dahl har fått diverse nabovarsler. Han passerer området hver gang han har dratt ut med båt og han må ha sett hva som har skjedd fra sjøen i det han kom ut fra Hølen båthavn. Munthe-Dahl har ikke protestert på utviklingen og han har ikke tatt nærmere initiativ til å få rettigheten fastsatt.

Adv. Rasmussen påpekte at rettigheten ikke har falt bort, men at den nå er umuliggjort, slik at den må avskipes. Munthe-Dahl har blitt møtt med motvilje, men ikke foretatt seg noe. Dvs. en akkviescering – godkjenning av den utvikling som har foregått. Munthe-Dahl skal tilnærmelsesvis overta brygga da det sannsynlig ikke lenger vil bli tillatt med flere, jfr. bindinger i forhold til kommuneplan, reguleringsplanen.

Han viste så til Dom fra Høyesterett Rt. 1995-904 som legges fram uten direkte å sammenligne. Det foreligger heller nesten ingen lensmannsskjønn i slike saker. Grunnlaget, opplyste adv. Rasmussen, er avtalen. Det er den som må fortolkes. Punkt 7 i avtalen sier klart hva retten er verdt. Han viste videre til uttalelsen fra Huse; "-veirett byttet mot båtplass."

Det eneste rette, sa adv. Rasmussen, er en avskipping - Servituttløven § 7, jfr. pkt. 7 i avtalen. Omskiping er ikke nevnt. Det er umulig å gjennomføre rettighetene slik det ser ut i området i dag, derfor må den avskipes.

- Adv. Rasmussen viste til bok fra Thor Falkanger med navn Tingsrett, 5. utg. og leste side 213 som omhandler Servituttloven. "Kun den som har rettigheten på sin del / eiendom kan kreve..."

Nærområdet har flere friområder egnet for aktivitet som bading og lignende i tilsvarende avstand. Videre er det nærliggende å tro at trygg båtplass har vært det viktigste for Munthe-Dahl, og henviste med dette til Hølen.

Ulempene for Folvik må settes opp mot fordelene for Munthe-Dahl og at det da klart er til mer skade for Folvik. Når området reguleres bortfaller servituttene av seg selv. Det er ikke rasjonell drift av Folvik's eiendom sammenlignet med Høyesteretts vurdering av samvirke. Videre har mudringen liten interesse for rettighetsspørsmålet.

Tilbudet fra Folvik om båtplass er ikke et tilbud egnet på årsbasis, men som en sommerplass for en liten båt. Det er en slik type aktivitet som er tiltenkt med avtalen iht. uttalelse fra Huse. Dette er et reelt tilbud og ved aksept, gir det er også mulighet for å oppbevare ting i sjøboden.

Retten må avskipes jfr. Servituttlovens § 7, hevdet adv. Rasmussen.

Vitnene gav et balansert inntrykk. Hva gjelder saksomkostningene er det ikke vi som har reist skjønn. Avskipping og kostnadsspørsmålet må løses av skjønnsretten ut fra utfallet. Folvik er beredt til å betale ved avlysning av rettighetene jfr. avtalen av 04.05.90. Adv. Rasmussen ber skjønnsretten beslutte avlysning av retten iht. avtalen.

Påstand:

Prinsipalt; Avskipping av rettigheten som fremgår av avtalen s.1 punkt 4 fra 05. april 1990 og i henhold til Servituttloven § 7, ikke subsidiært jfr. § 172. Ved fastsetting av verdien vises det til avtalen av 05. april 1990 s. 2 pkt. 7. Folvik ønsker ikke rettighetene plassert et annet sted. Når det gjelder omkostningene er dette rettens vurdering.

Skjønnsbestyreren spurte om partene hadde noe ytterligere å tilføye. Saksøkers og saksøktes prosessfullmektig ønsket en tilførsel.

Adv. Bryn Tvedt viste til Falkanger side 190. Dersom Munthe-Dahl har rettigheten, vil Huse risikere sivilt søksmål. Når det gjelder mudringen har denne kun betydning opp mot rettigheten idet Munthe-Dahl ikke fikk være med.

Adv. Rasmussen opplyste at det ikke er noe bevis for at Folvik trakk seg fra mudringen pga. Munthe-Dahl. Videre stilte han spørsmålet; "Hvilken samfunnsinteresse er det at Munthe-Dahl nå skal kreve sin rettighet?"

Saken tas opp til avhjemling. Skjønnsbestyreren erklærte retten for hevet kl. 1350.

Skjønnsrettens merknader

Advokat Bryn-Tvedt har ikke belyst omskiping etter Servituttlovens § 6 i sine prosedyrer – innlegg og avslutning. Skjønnsretten velger å se bort fra Servituttlovens § 6. Derimot forholder skjønnsretten seg til Servituttlovens § 5 hvor adv. Bryn-Tvedt har bedt skjønnsretten fastsette rettighetene i avtalen av 05.04.90 pkt. 4 og plassere rettighetene i terrenget.

Etter skjønnsrettens mening må avtalen av 05.04.90 tolkes ut fra omstendighetene som forelå den gangen avtalen ble inngått, jfr. Falkanger s. 166. Saksøker Munthe - Dahl og vitnet Huse har forskjellige oppfatninger av pkt. 4 i avtalen vedr. størrelse på båt og båthus samt ordet vederlagsfri. Munthe-Dahl oppfatter ordet vederlagsfri slik at Folvik skal bekoste

opparbeidelse av båtplass samt båthus. Vitnet Huse mener at det lå i "kortene" at nåværende eier Munthe-Dahl selv skulle bekoste bygging av båtplass og båthus, men bruken skulle være vederlagsfri dvs. ikke betaling av avgift for bruken.

Skjønnsretten er av den oppfatning at saksøker Munthe-Dahl selv må bekoste bygging av brygge og båthus. Slik skjønnsretten ser det er det ikke naturlig at Folvik stiller sin brygge og båthus til disposisjon for Munthe-Dahl.

Skjønnsretten har funnet en relevant dom fra Høyesterett av 21.12.1979 Rt-1979-1669 hvor det i skjøter ved salg av hyttetomter var inntatt en klausul om rett til båtplass i en bukt på eiendommen. I teksten henvises det både til Servituttlovens § 5 og 6. Lagmannsretten la til grunn at båtplassene skulle være gratis, men at motparten ikke skulle påføres noen utgifter for å gjøre båtplassene tilgjengelig for motparten. Annen direkte relevant rettspraksis er ikke funnet.

Folviks tilbud om båtplass til Munthe-Dahl utenfor moloen ser ikke retten på som et reelt alternativ båtplass pga. vær og strømningsforholdene på stedet. Vær og strømningsforholdene er belyst av flere vitner samt vurdert av skjønnsrettens medlemmer ut i fra befaring på stedet og tidligere foto fra stedet. Mudringen som er foretatt på stedet har også betydning for plasseringen av båtplass for Munthe-Dahl.

I det avtalen ble inngått 05.04.90 var det mest alminnelig med båt av størrelse ca. 15 fot. I dag er størrelsen på båtene endret. Skjønnsretten velger her å tolke avtalen dit hen at det i 1990 var ment en båtplass til en liten båt av størrelse ca. 15 fot.

Skjønnsretten er av den oppfatning at rettigheten må plasseres på Folviks eiendom, men mot Thoresens eiendom. Atkomst for å komme til båtplassen og badeplassen må etter skjønnsrettens vurdering være å gå via Folviks eiendom ned på høyre side av den store eika, sett mot Thoresens eiendom.

Skjønnsretten har vurdert saksøktets krav om avskipping av rettighetene i avtalen av 05.04.90 pkt. 4 etter Servituttlovens § 7 i det rettighetene i dag er mer til skade enn gagn for Folvik, jfr. adv. Rasmussens prosedyre. Folvik har fra han kjøpte eiendommene kjent til rettighetene i henhold til avtalen av 05.04.90. Rettighetene innehas av nåværende og fremtidige eiere av bnr. 262. Slik skjønnsretten ser det er ikke rettigheten i dag mer til skade enn gagn.

Saksens omkostninger belastes saksøker i det skjønnet er fremmet av saksøkeren, jfr. Servituttlovens § 19.

Saksomkostninger;

Sakens omkostninger utgjør; Rettsgebyr 5 x 2 dager a' kr. 840,- kr.8.400,-, godtgjørelse til skjønnsmenn kr.9.900,- samt regning fra advokat Rasmussen kr. 49.500,-. Totalt kr. 67.800,-.

Enstemmig skjønns slutning;

1. Avskipping av rettighetene i avtalen av 05.04.90 pkt. 4, jfr. Servituttlovens § 7 avvises
2. Båtplass anlegges på Folviks eiendom mot Thoresens eiendom, jfr. Servituttlovens § 5.
3. Atkomst til båtplassen og badeplass fastsettes til å gå via Folviks eiendom ned på høyre side av den store eika, mot Thoresens eiendom, jfr. Servituttlovens § 5.
4. Vederlagsfritt tolkes dit hen at Munthe-Dahl ikke skal betale for bruken av den av båtplassen.
5. Munthe-Dahl må selv bekoste bygging av brygge og båthus.
6. Saksøkeren betaler sakens omkostninger kr. 67.800,-

Harald Abrahamsen
Harald Abrahamsen Heistadgarden
Skjønnsmann

Mona Hamborg
Mona Hamborg
Skjønnsbestyrer

Bjørnar Christiansen
Bjørnar Christiansen
Skjønnsmann

Avsagt :
signert : 6.12.06
av sist
skjønns-
mann

Forkynnelse av skjønnsbok i skjønn etter Servituttloven §§ 5 og 6 med involverte parter;

Saksøker; Hilde Eriksen og Ove Munthe Dahl møtt med prosessfullmektig adv. Erik Bryn Tvedt

Saksøkt; Elna Folvik møtt med prosessfullmektig adv. Ole Rasmussen

År 2006 den 07.12. kl.1130 ble denne skjønnsbok lovlig forkynt for Ove Munthe-Dahl og personlig hos hovedstevnevitnet i Larvik.

Bekreftet gjenpart med påtegning om forkynnelsen ble levert Ove Munthe-Dahl personlig. Ove Munthe-Dahl gjør skjønnsboken kjent for sin samboer Hilde Eriksen som også var part i saken. Saksøker anser skjønnsboken forkynt for begge partene.

Dette bekreftes i henhold til avgitt forsikring.

Mona Hamborg
Mona Hamborg
Stevnevitne i Larvik

KVITTERING;

Skjønnen bekreftes forkynt i dag for saksøker Ove Munthe-Dahl og hans samboer Hilde Eriksen ved at hele skjønnsboken er levert saksøker som part.

Larvik 07.12.06

Ove Munthe-Dahl

MELSON & MELSON

POSTBOKS. 1001

3251 LARVIK. ATT. PEDER MELSON JR.

VEDR. DÆRES BREV AV 09-11-92 OM TILTAK PÅ
VÅR EIENDOM GNR 1002/74-1 LARVIK.

DÆRES BREV OG BEHANDLING I TEKNISK ETAT I
LARVIK KOMMUNE JFR. BREV AV 17-11-92 HØRMLER
INGEN RETT TIL Å UTFØRE ET SLIKT TILTAK
SOM BESKREVET I DÆRES BREV.

✓ FØLGJE DOMSLUTNING SOM VEDRØRER
STRANDEN I PÅ VÅR EIENDOM GNR. 1002/475
ER EIEREN AV GNR. 1002/14 RETTIGHETER
INNSKRIVET JFR. GRUNNBOKEN.

ET FORSØK FRÅ DEM PÅ TILTAK PÅ VÅR
EIENDOM ANSEES SOM ULOVLIG OG VIL
IKKE BLI TILLATT.

FØRQVRIK HAR DÆRES OPPTRÉDEN PÅ VÅR
EIENDOM FREDAG DÆN 06-11-92 VED Å HINDRE
ENTREPRENØR I Å UTFØRE LOVLIG ARBEID
PÅ VÅR EIENDOM MED FØRT EN EKSTRA KOSTNAD
PÅ KR. 2500,- SOM JEG BER OM OPPGJØR
FOR.

VEDLEGG. BANKGIRO.

LARVIK 19-11-92
Peder Folvik.



Melsom & Melsom

25.11.92

Larvik.

24.11.92

REIDAR FOLVIK,
KONGEGT. 32,
3256 LARVIK

REF. DERES BREV AV 19.11.92
RETTIGHETER I EIENDOMMEN 1002/475 (TIDL. 2/17)

FØRST TIL DERES BREVS SISTE AVSNITT. DET ER MYE EN SKAL LESE FØR ØYNENE FALLER UT! DET MÅ VÆRE LOVLIG Å SPØRRE OM ET BYGGVERK ER INNENFOR DE GRENSER SOM DET ER SØKT OM I FORHOLD TIL TEGNINGER. BYGNINGSKONTROLLEN KOM TIL STEDET MENS JEG VAR DER (PÅ MIN ANMODNING). SOM BADE DE OG UNDETEGNEDE MEGET GODT VET HAR INGEN PRIVATPERSON ANLEDNING TIL Å STOPPE ET PAGAENDE BYGGEGARBEID OG DERES KRAV OM ERSTATNING I SAKENS ANLEDNING ER SALEDES HINSIDES ENHVER RIMELIGHET.

SA TIL RETTIGHETER I 1002/475. SOM DE UTMERKET GODT ER KLAR OVER OG SOM DE BLE GJORT OPPMERKSOM PÅ AV SELGER DA DE KJØPTE TOMTEN HAR EIEREN AV 1002/14 - NORHVAL AS - RETTIGHETER I 1002/475. DENNE RETTIGHET ER SOM DE OGSÅ VET INNSKRENKET. ORDET "INNSKRENKE" BETYR REDUSERE D.V.S. IKKE FJERNE OG SÅ MÅ MAN SE PÅ HVA INNSKRENNINGEN INNEBÆRER.

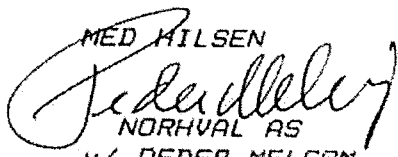
DET HAR TIDLIGERE VÆRT STRIDIGHETER ANGAENDE STRAND-RETTIGHETENE I DETTE OMRÅDET. DISSE BLE BRAKT INN FOR DOMSTOLENE OG FIKK SIN FORELØPISGE SLUTT IDET AGDER LAGMANNS-RETT HADDE AVSAGT DOM 27. APRIL 1970 OG LARVIK HERREDSRETT I SKJØNN 20. NOVEMBER 1979.

VI BESTRIDER IKKE AT DE HAR EN RETT TIL Å HA EN BRYGGE PÅ EIENDOMMEN, MEN VI VIL IKKE HA NOE AV AT VÅRE RETTIGHETER SUVERENT SKYVES TILSIDE AV DEM. VI ER VANT TIL, FOLVIK, AT MAN FORHOLDER SEG TIL NORMAL FOLKESKIKK NAR DET GJELDER Å FORVALTE DET SOM MAN HAR FELLES OG VIL FØRSØKE DEN METODEN SÅ LANGT DET ER MULIG. AT ROLIGHETS VERFT HAR HAT FORTØYNINGS-RETTIGHETER I 1002/475 ER HELT KLART, NOE SOM INNEBÆRER AT DE MÅ FORHOLDE DEM TIL DETTE.

UNDETEGNEDE HAR MUNTILIG HAR GJORT KLART FOR DEM FLERE GANGER, OGSÅ FØR MOLDE BLE LAGT UT, AT VI HAR DISSE RETTIGHETER. DET ER FREMDELES MULIG, PÅ EN ORDENTLIG MATE Å HA ET MØTE OM SAKEN. DERSOM DE FREMDELES IKKE SKULLE VÆRE INTERESSERT I EN SLIK FORM SER VI INGEN ANNEN LØSNING ENN Å BRINGE SAKEN INN FOR RETTSAPPARATET.

LA MEG TILSLUTT OPPLYSE AT ALL PROBLEMATIKKEN OM STRAND-
RETTIGHETENE BLE TATT OPP UNDER EN EKSPROPRIASJONSSAK SOM
TJØLLING KOMMUNE HADDE MOT DAVÆRENDE EIER , FORSBERG. JEG
SKULLE TRO AT KOMMUNALDIREKTØR HOLE, SOM DEN GANG VAR RÅD-
MANN I TJØLLING, IKKE SA LETT VIL GLEMME SAKEN.

MED HILSEN


NORHVAL AS
v/ PEDER MELSOM

KOPI AV DETTE BREV SAMT KOPI AV DERES BREV AV 19.11.92
SENDES KOMMUNALDIREKTØR HOLE TIL ORIENTERING.

LARVIK KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Reg.nr. 31777/92	Saksbeh.
Ark.kode P	
Ark.kode S	
J.nr. 1002/475	Dok.nr.

BYGGE SAKSBEDELINGEN LARVIK KOMMUNE V/BORGE.

VEDR. BYGGESAK GNR. 1002/475 SALTVERKSBUKTA.

VEDLAGT FØLGER PLANTEGNING OG PERSPEKTIV-
SKISSE OVER DEKKE PÅ BRYGGEANLEGG,
SAMT ADKOMSTTERRASSER MELLOM
BOLIG OG BRYGGE.

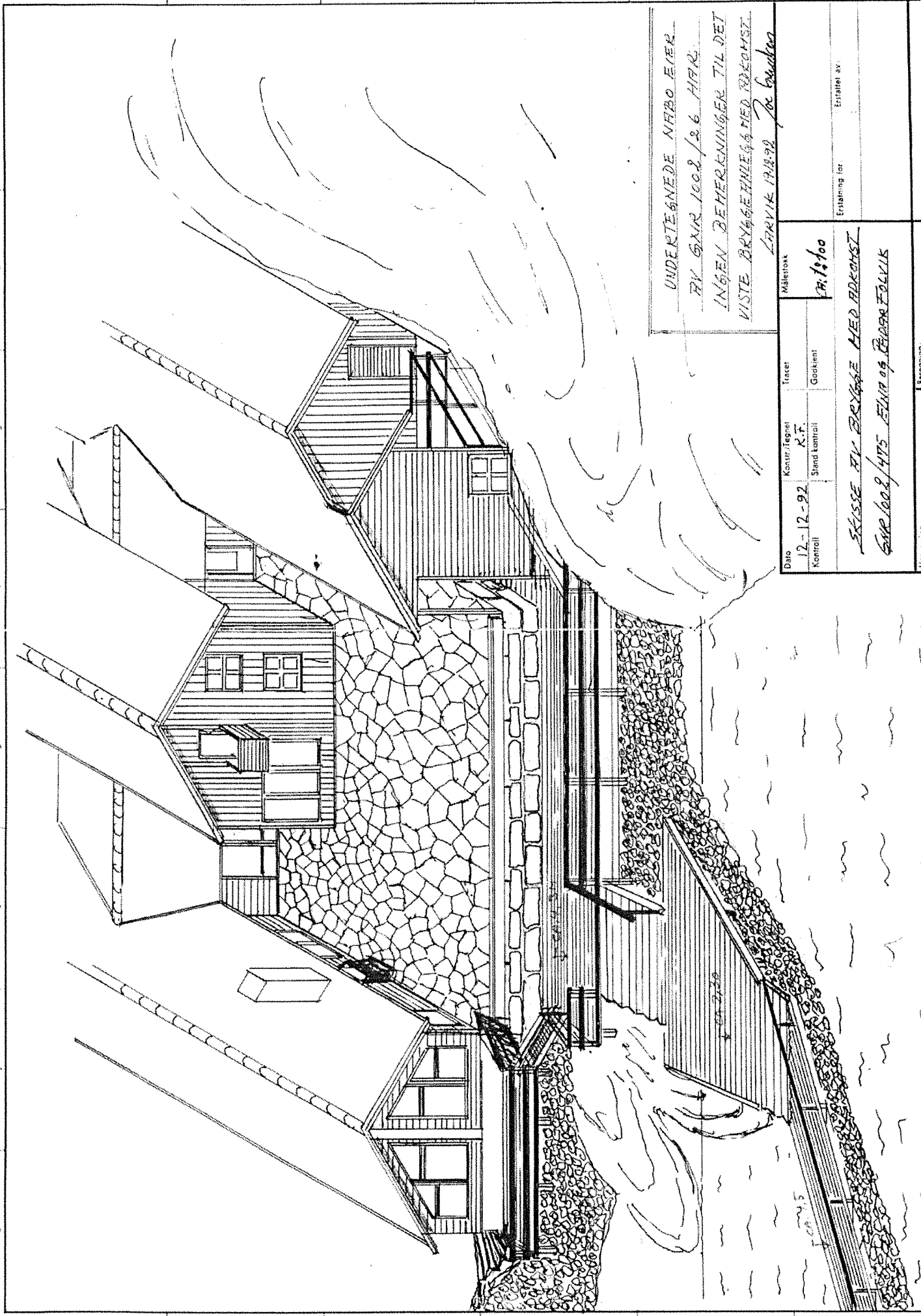
ANLEGGET ER STORT SETT I SAMSVAR
MED TIDLIGERE GODKJENTE PLANER
NÅR DET GJELDER BRYGGEANLEGGET
OG FASTDE VEST PÅ DET FØRSTE
GODKJENTE BYGGET. (SE VEDLEGG.)

FØR Å UNNGÅ MISSFØRSTÅELSER NÅR
ARBEIDET SETTES I GANG, HAR JEG
LAGT OVENNÆVNTE TEGNINGER, OG
FØRELagt PROSJEKTET PÅ NYTT
TIL DEN KLABB SOM KAN TENKES
Å BLI BERØRT. (JOE SVENDSEN)

HÅPER DETTE ER TILSTREKKELIG
FØR NØDVENDIG ORIENTERING TIL
BYGNINGSBYNDIGHETENE.

LARVIK 16-12-92.

Med Hilsen.
Reidar Folvik.



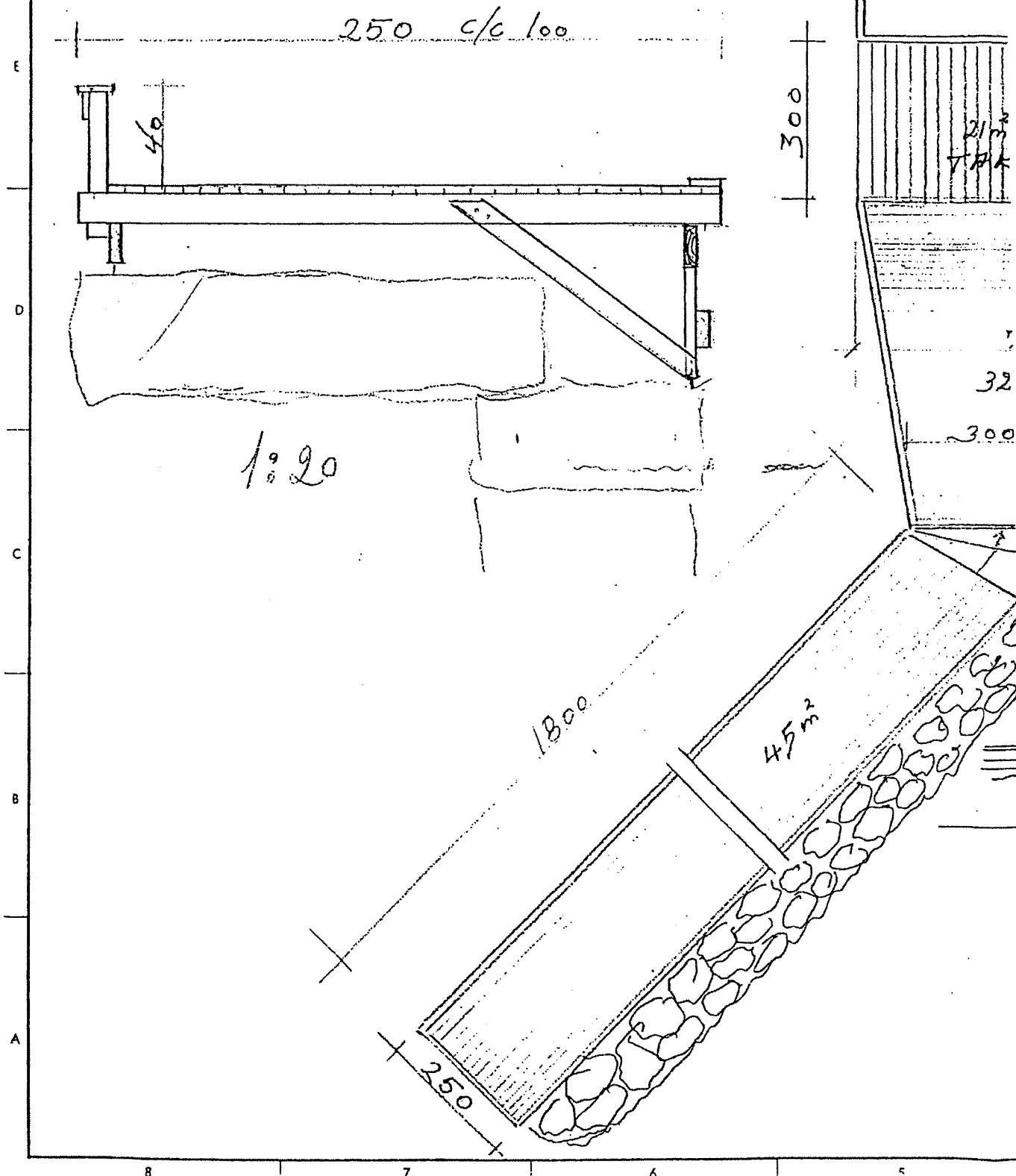
UNDERTEGNEDE NARBO EIER
AV SNR 1008/26 HAR
INGEN BEHVERNINGER TIL DET
VISTE BRYGGEHJUL OG MED BOKHST
LIVIK 1998 Jo borden

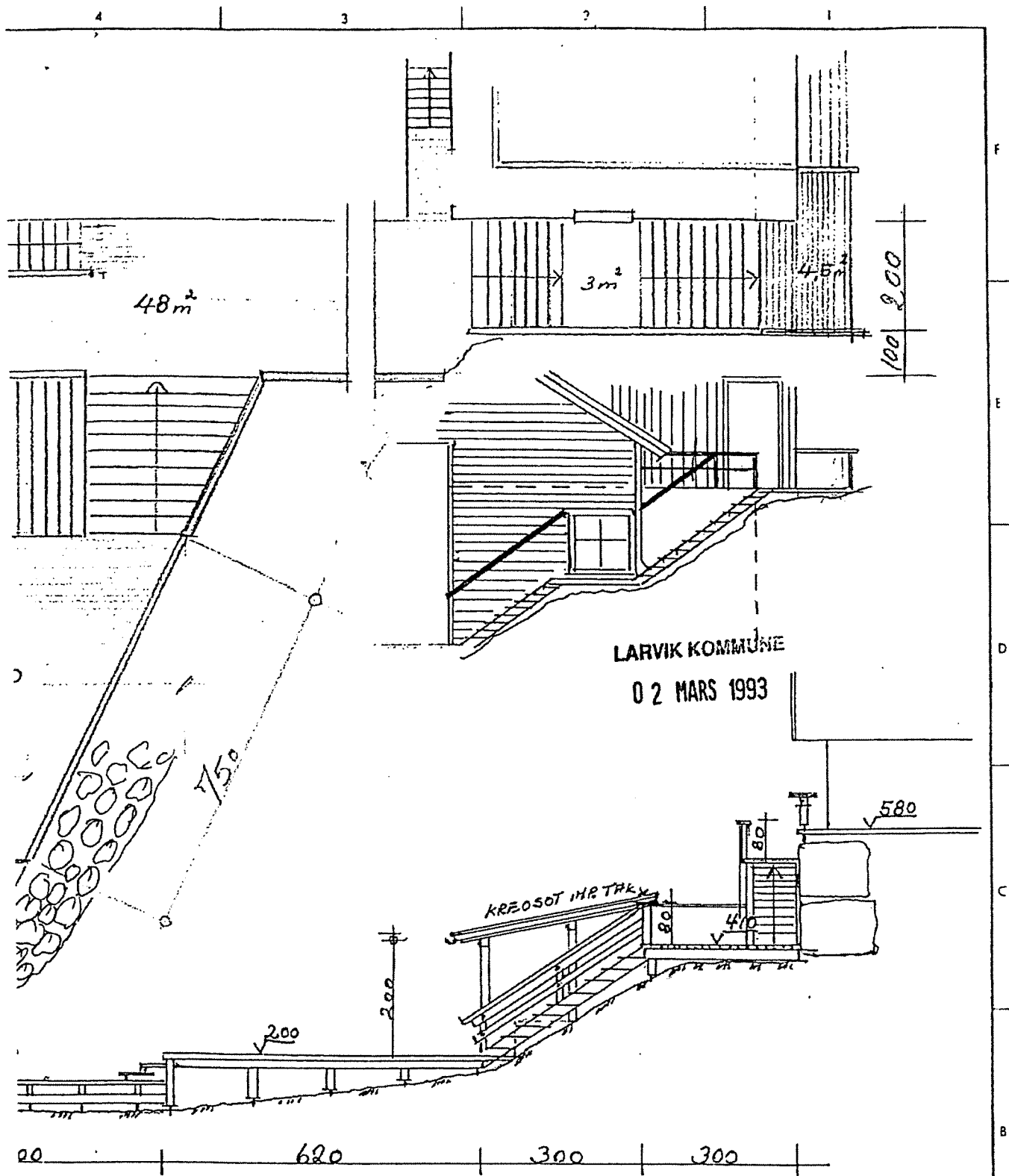
Date 12-12-92		Konstr./Tegnet R.F.	Tracer	Målestokk 1:100
Kontroll	Stend kontroll	Godkjent		
SKISSE AV BRYGGE MED BOKHST SNR 1008/475 FJELL OG BORDSTOLV				
Erstatning for: Erstatet av:				
Hensyns.				

Endring. § 6a
Kan tas som bevidret
tegning? (Tror Egil
har blitt enig med
Folvik om det).
2/3-93 Reidun

UNDERTEGNEDE EIER AV GNR1002/26.
HAR INGEN BEHVERNINGER TIL AT
DET BLIR ANLAGT ET TAK
SLIK SOM VIST PÅ DENNE TEGNING.

✓ LARVIK, FEBRUAR 93. *for Eieren*





Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	BRYGGE - TERRASER
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	1/0/00	
MATERIALER SALT. IMP.				Erstatning for
JUST. 48 x 148 UNDERLAG				Erstattet av:
" Kk. 22 x 148				
TERRASSEBORD 28 x 120 AVRUNDET KANT				
TRAK KREDS. 19 x 148 LARVIKTAKET.				
Henvisning:		Beregning:		

✓ LARVIK, FEBRUAR 93. *to 6000 ft*

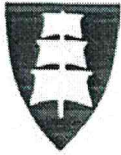
250 c/c 100

20

LARVIK KOMMUNE

02 MARS 1993

Dato	Kontrollert	Tilrettet	Målestokk
Kontroll	Stad kontroll	Gjort med	
JUST.	48 x 148	HATTEGJELER STAT. IMP	10/00
" KL.	28 x 148		
TERSEBROO	28 x 120	FINEUNDET KANT	
TRAK NOES.	19 x 148	LIEVETIKKET	
Heftebinding	Beregning	Etablering for	Erstatning av



LARVIK KOMMUNE

Teknisk etat

Byggesak- og oppmålingsavdelingen

Vår dato:
02.03.93

Arkiv:

Saksb/Reg.nr:
BOE /-006719
Jour.nr: 00693.

1002/475

Reidar Folvik
Kongegt 32

3256 LARVIK

**MELDING § 86 A TAKOVERBYGG PÅ DEL AV TERRASSE/BRYGGE
GBNR 1002/475 SALTVERKSBUKTA**

Det bekreftes herved at Deres melding av 01.03.93 er mottatt.

Meldingen er gjennomgått. Vi har ingen merknader forutsatt at plan- og bygningsloven og byggeforskriftene følges. Dette har De bekreftet ved underskrift på byggemeldingsskjemaet.

Arbeidene kan således igangsettes.

Med hilsen
BYGGESAK- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Egil R. Borge
Egil R. Borge
Avd. ing

Vennligst oppgi vårt reg. nr ved henvendelse hit.

POSTADRESSE
Postboks 10,
3251 LARVIK

KONTORADRESSE
Feyersgate 7,
3250 LARVIK

TELEFON (034) 21600
TELEFAX (034) 21601



Rundskriv H-33/99

Orientering om endringer i forskrifter til plan- og bygningsloven fastsatt 13.12.1999, med ikrafttreden 01.01.2000

Rundskriv | Dato: 20.12.1999 | Kommunal- og distriktsdepartementet
(<http://www.regjeringen.no/no/dep/kdd/id504/>)

Opprinnelig utgitt av: Kommunal- og regionaldepartementet

Til kommunene

Til fylkesmennene

Til fylkeskommunene

H-33/99

Vår ref 99/1078 B

Dato 20.12.1999

Orientering om endringer i forskrifter til plan- og bygningsloven fastsatt 13.12.1999, med ikrafttreden 01.01.2000

1. Innledning

Kommunal- og regionaldepartementet har den 13.12.1999 fastsatt endringer i Forskrift om saksbehandling og kontroll, Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett og Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (Teknisk forskrift).

Forskriftsendringene og dette rundskrivet er tilgjengelig på følgende internettadresse: <http://odin.dep.no/krd> (<http://www.regjeringen.no/bokmaal/dep/krd/>).

Hensikten med forskriftsendringene er først og fremst å gjøre regelverket for byggesaker enklere. Evaluering og foreløpig praksis har avdekket et slikt behov. Stortinget har også bedt om at det foretas forenklinger og justeringer nå. Departementet viser også til Regjeringens program "Et enklere Norge" hvor det er tatt initiativ til flere prosjekter med sikte på ytterligere forbedringer. Som ledd i dette programmet er det på enkelte punkt i forskriftene foretatt endringer som er noe mer vidtrekkende enn det forslaget som ble sendt høringsinstansene den 24.02.1999.

Informasjon om programmet ligger på nettsidene [linkdoc099005-990002#dochttp://odin.dep.no/enklere.html](http://odin.dep.no/enklere.html).

Det er også på andre felt nylig gjennomført forbedringer som vil lette byggesaksbehandlingen. Vi nevner spesielt den nye Godkjenningskatalogen utgitt av Statens bygningstekniske etat som hjelpemiddel ved godkjenning av foretak for ansvarsrett. Samtidig er skjemaer for byggesøknader og meldinger gjort enklere som resultat av et samarbeidsprosjekt ledet av Norges Byggstandardiseringsråd.

Departementet gir i dette rundskrivet en kortfattet oversikt over endringene i forskriftene. Mer utfyllende informasjon vil bli gitt i reviderte veiledninger til Forskrift om saksbehandling og kontroll og Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett. Disse veiledningene vil etter planen bli tilgjengelige i bokhandlene i siste halvdel av januar 2000. Veiledningene vil samtidig bli sendt kommunene og noe tidligere være tilgjengelige på internett på adressen: [linkurlhttp://www.bebygg.no_blankhttp://www.bebygg.no](http://www.bebygg.no_blankhttp://www.bebygg.no).

I veiledning til teknisk forskrift (REN), 2. utgave av april 1999, er det i rammer tatt inn forslag til regelendringer slik de ble sendt på høring. Alle forslagene er ikke gjennomført. Vi viser til pkt. 4 i dette rundskrivet som gir oversikt over de endringene i Teknisk forskrift som nå er foretatt og til vedlegg 3 som inneholder de fastsatte tekstene.

2. Forskrift om saksbehandling og kontroll

Dispensasjon og forholdet til søknad - § 1

Det har tidligere vært slik at alle saker som forutsetter dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl) § 7, krevde fullstendig byggesøknad.

Saksbehandlingsforskriften § 1 er nå endret slik at dersom dispensasjon innvilges, kan saken behandles videre som melding eller eventuelt gjennomføres etter unntaksbestemmelsen i § 7, om tiltaket ellers tilsier en slik behandlingsform.

Utvidet adgang til å bruke melding - § 2

For frittliggende bygning eller annet byggverk (for eksempel carport) på bolig- eller fritidseiendom bebygd med småhus, er arealgrensen utvidet fra 30 m² til 50 m². Byggetiltaket kan oppføres i inntil 1 etasje og kan i tillegg ha kjeller. Det må ikke være beregnet for beboelse. Dette vil innebære at for eksempel dobbeltgarasjer opp til 50 m² kan behandles som meldingssak. Endringen omfatter ikke tilbygg. Her er arealgrensen fortsatt 30 m². Departementet vil imidlertid i løpet av kort tid sende på høring et forslag om utvidelse av arealgrensen for melding av tilbygg fra 30 m² til 50 m².

I bestemmelsen er det foretatt en presisering av at tilbygg som ønskes bygget etter melding, ikke kan inneholde våtrom. Det vil i denne sammenheng si rom med sluk, som bad og vaskerom, se teknisk forskrift § 8-37 nr 3, første ledd.

Det er også presisert at det kan benyttes melding for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en enkelt bolig eller fritidsbolig.

Muligheten for å bruke melding i landbruket er utvidet til også å omfatte bygnings-tekniske installasjoner i driftsbygninger, for eksempel ventilasjonsanlegg. Det er videre presisert at adgangen til å bruke melding også omfatter husvær for seterbruk og skogsdrift, jf pbl § 81 femte ledd. Denne adgangen gjøres også gjeldende for husvær for næringsfiske som inngår i bruket og gjeterhytter til reindrift.

Departementet har i forskriften understreket at tiltakene må være i samsvar med bindende arealplaner og lovens planbestemmelser. Som eksempel nevnes bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen, planformål og planbestemmelser, for eksempel om grad av utnytting.

Unntak for tiltak som er behandlet etter annet lovverk - §§ 5 og 6

I § 5 første ledd nr 3 er det presisert at elektriske anlegg, kraftledninger og fjernvarme-anlegg som er konsesjonsbehandlet etter reglene om områdekonsesjon eller fjern-varmekonsesjon også er unntatt byggesaksbehandling. I § 6 er det foretatt tilsvarende presisering for unntak fra materielle byggesakskrav. Det gjøres samtidig klart at byggesakskravene gjelder fullt ut for bygninger og tilhørende bygningstekniske installasjoner.

Tiltak som verken krever søknad eller melding - § 7

Bestemmelsen om unntak er omredigert og på noen punkter utvidet. Det generelle vilkåret for unntak om at tiltaket "ikke fører til fare eller urimelig ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser" står fortsatt ved lag. Det samme gjelder tiltakshavers plikt til å følge plan- og bygningsloven. Kravene i teknisk forskrift gjelder også uavkortet. Videre må tiltaket være i samsvar med bindende planer og planbestemmelser. Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen vil således være til hinder for at de tiltak som er oppregnet i forskriften § 7 fritt kan oppføres eller anlegges.

Følgende mindre tiltak omfattes nå av unntaksbestemmelsen, endringene er understreket (se for øvrig fullstendig tekst i vedlegg 1, SAK § 7):

- frittliggende bygning (bod, veksthus og lignende) med grunnflate inntil 15 m² som ikke skal brukes til varig opphold for personer,
- mindre byggetiltak på landbrukseiendom,
- mindre fasadeendringer, herunder tilbakeføring til opprinnelig fasade,
- ikkebærende vegg innenfor en branncelle
- installering m.v. av enkle installasjoner innenfor en bruksenhet eller branncelle,
- reinstallering og reparasjon av ildsted, for øvrig kan tiltak som gjelder ildsted unntas fra søknadsbehandling eller melding, forutsatt at arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør,
- levegger med lengde inntil 10 meter,
- frittliggende utepeis, utegulv og lignende,

- innhegning mot veg,
- reklameskilt flatt på vegg og med størrelse inntil 1,0 m²,
- mindre antenner for radio- og TV-signaler,
- forstøtningsmurer inntil 1,5 m høyde og med minst 4,0 m avstand til nabogrense,
- massepåfylling og planering inntil 1,5 m avvik fra opprinnelig terreng i tettbygd strøk og inntil 3,0 m avvik i spredtbygd strøk,
- graving og legging av kabler og lokal drenering samt reparasjoner ved brudd,
- ubegrenset antall biloppstillingsplasser til bruk for eiendommen.

Kommunen kan sette vilkår for unntak av andre mindre tiltak.

Når det nå åpnes for større frihet til å gjennomføre byggetiltak etter melding, evt. helt uten søknad eller melding, medfører dette større ansvar for utbygger for å påse at tiltaket følger planbestemmelser og andre krav til byggetiltaket. Sentralt ønsker Regjeringen gjennom vedtak om utarbeidelse av en femårig "Handlingsplan for arkitektur og design" å styrke lovens formålsparagraf om estetisk kvalitet ved økt informasjon, veiledning og stimuleringstiltak som bidrar til lokal bevisstgjøring og debatt. Det er viktig at kommunene bidrar til større oppmerksomhet hos den enkelte aktør omkring byggeskikk, landskap, offentlig rom og helhetlige miljøer.

Dokumentasjon - §§ 14 og 15

I saksbehandlingsforskriften § 14 første ledd er det nå understreket at søknaden kun skal inneholde den dokumentasjon som er nødvendig i saken. Hva som skal kreves, vil hovedsakelig avhenge av sakens kompleksitet og tiltaksklasse. Revidert veiledning vil inneholde mer informasjon om dette. I § 15 er det gjort tilsvarende presisering om nødvendig dokumentasjon. Videre er det angitt at søknad om igangsettingstillatelse kun trenger å ledsages av søknad om godkjenning av ansvarlig prosjekterende når dette ikke er tilstrekkelig dokumentert i trinn 1, dvs ved søknad om rammetillatelse. Endringen i § 15 gjør det mulig for tiltakshaver selv å velge tidspunkt for kontrahering av prosjekterende ved at regelen tilpasses en løpende prosjektering helt frem til igangsettingstillatelsen.

Reindrifftsinteresser – ny § 15 a

I § 15 a er det tatt inn en ny bestemmelse om at når tiltak etter plan- og bygningsloven eller reindrifftsloven krever tillatelse eller samtykke fra reindrifftsmyndighet, skal kommunen forelegge saken for slik myndighet. Dette innebærer at søknad om tiltak som kan komme i konflikt med reindrifftsinteresser på forhånd skal forelegges reindrifftsmyndigheten til uttalelse. Reindrifftsmyndighet kommer i tillegg til andre myndigheter som er nevnt i pbl § 95 nr 2 annet ledd.

Luftfartshinder – ny § 15 b

Behovet for en forbedret infrastruktur for flysikkerhet har ført til etablering av et nasjonalt register over luftfartshindre (NRL). Registrering av luftfartshindre ble tidligere utført av Forsvarets militærgeografiske tjeneste. Dette registeret er nå innlemmet i et nytt registerkonsept i Statens kartverk til bruk for både militær og sivil luftfart. Plikten til å innrapportere luftfartshindre til registeret er hjemlet i særskilt forskrift til luftfartsloven om rapportering og registrering av luftfartshindre, vedtatt 10.12.99 og som trer i kraft 01.01. 2000.

Det er lagt opp til at tiltakshaver ved søknad om igangsettingstillatelse dokumenterer at tiltaket er rapportert til registeret, jf § 15 første ledd nr 9. En tilsvarende bestemmelse er tatt inn i § 21 annet ledd nr 5 om dokumentasjon ved melding. Statens Kartverk vil straks utstede kvittering fra registeret over at rapport er mottatt og returnere denne til tiltakshaver. Luftfartshinder er etter forskrift til luftfartsloven "enhver bygning, konstruksjon eller anlegg, midlertidig eller permanent, med høyde over bakken eller vannet på 15 meter eller mer, medregnet innfesting og forankringsordninger". Innenfor tettbygd strøk er tilsvarende høyde 30 meter eller mer. Kommuner med bystatus kan søke registerfører om dispensasjon fra høydekravet i henhold til nevnte definisjon.

I ny § 15 b er det fastsatt plikt for kommunen til å melde luftfartshinder til Luftfartsregisteret i Statens Kartverk, dersom tiltakshaver ikke selv har rapportert hinderet.

Søknadsblanketter – ny § 32 a

Regelen om at blankett som er godkjent av Statens bygningstekniske etat, kan benyttes, jf. §§ 12 og 21, er opphevet. Det er tatt inn en ny bestemmelse i § 32 a om at departementet kan fastsette blanketter til bruk for søknad og melding. Bestemmelsen gir departementet en mulighet til å kunne gripe inn dersom markedet utvikler seg i retning av å tilby produkter som vanskeliggjør saksbehandlingen.

Samtlige blanketter i søknadsprosessen er nå forenklet. Alle blankettene er gjennomgått, og det er laget noen nye som erstatning for gamle. Av særlig betydning er nye maler for kontrollplaner, som tar opp i seg både tiltaksprofil (fra tidligere ansvarsoppgave) og prosjekteringsforutsetninger (fra søknad om tillatelse) på en enklere måte. Også ellers er det foretatt opprydding for å gjøre blankettene mer brukervennlige, og for å forhindre at kommunene får oversendt altfor mye detaljdokumentasjon, jfr endringen i SAK §§ 14-15 der det nå fremgår at bare nødvendig dokumentasjon skal sendes til kommunen.

3. Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett

Forenklingene som er gjennomført i denne forskriften må ses i sammenheng med de omfattende endringene som ble gjennomført i siste utgave av Godkjenningskatalogen, november 1999.

Opprydding i begreper

Det er i forskriften foretatt tilpasninger i systemkravene og dokumentasjonskravene for system i §§ 7 og 9. Begrepene "internkontroll" og "kvalitetssikring" i § 6 er sløyfet for å unngå sammenblanding med allerede innarbeidede begreper i arbeidsmiljøloven og det generelle HMS-arbeidet. Begrepene erstattes med formuleringen "...styringssystem som er nødvendig for å sikre etterlevelse av krav..." Se nærmere om dette i veiledningen.

Forskriftens § 7 presiserer nå at foretaket skal ha et system som sikrer at dets personell har nødvendige kunnskaper om plan- og bygningslovgivningen relatert til foretakets godkjenningsområde.

Det er også gjennomført andre mindre tilpasninger og språklig opprydding, bl.a. i §§ 20 og 27 vedrørende begrepene "varsel" og "advarsel", som det blir gjort nærmere rede for i veiledningen.

Oppmyking av kvalifikasjonskrav - §§ 11, 16 og 17

I § 11 er det på flere punkter foretatt endringer som åpner for større fleksibilitet ved vurdering av relevant praksis hos foretakets faglige leder. Det er i bestemmelsen også foretatt tilpasninger som gir utførende og kontrollerende foretak i tiltaksklasse 1 og 2 anledning til også å opptre som søker i de samme tiltaksklassene. Et siktemål har her vært å gi kompetente foretak som tidligere har hatt ansvar i hele prosessen, men som følge av reformens krav til utdanning ikke har kunnet få sentral godkjenning som ansvarlig søker, mulighet til igjen å kunne ha ansvar for søkerfunksjonen.

Med bakgrunn i at det fra flere hold er påpekt behov for enklere behandling av mindre, ukompliserte tiltak, er det i § 16 inntatt en presisering om at kravet om foretaks-godkjenning ikke gjelder der det åpenbart er unødvendig, selv om tiltaket er søknadspliktig. Aktuelle funksjoner må likevel belegges med ansvar og det må søkes om ansvarsrett. Eksempler på slike tiltak kan være små parkeringsplasser, utførelse av enkelte skilt, utplassering av telefonbokser og lignende.

For personlig godkjenning etter § 17 nr. 2 "selvbyggerbestemmelsen", er ikke godkjenningen lenger begrenset til enkle søknadspliktige tiltak etter § 95 b, men arbeidet må fortsatt ligge i tiltaksklasse 1. Øvrige begrensninger beholdes også.

Gebyr - §§ 24 og 29

Forutsetningene i §§ 24 og 29 om at gebyr skal være betalt før søknad om sentral godkjenning eller fornyelse av slik godkjenning behandles og utstedes, bortfaller.

Blanketter – ny § 5 a

Også i denne forskriften innføres bestemmelsen som gir departementet anledning til å fastsette blanketter, om dette bli nødvendig. Blankettene som nyttes ved søknad om sentral godkjenning er allerede gratis tilgjengelig på internett. Statens bygnings-tekniske etat har konkrete utviklingsplaner som skal gjøre det mulig også å fremme og behandle søknader elektronisk.

4. Teknisk forskrift

Tilpasninger og oppklaringer - EØS

De aller fleste av endringene er redaksjonelle og oppklarende, og innebærer ikke realitetsendringer. Dette kommer bl.a. til uttrykk i flere bestemmelser ved klarere angivelse av hvilke EU/EØS direktiver som gjelder, jf § 5-1 Produkter til byggverk, § 5-11 Byggevarers egenskaper og dokumentasjon, § 5-12 Tekniske spesifikasjoner, § 5-15 Løfteinnretninger som del av kommunikasjonsvei i byggverk, § 5-16 Varmt-vannskjel som fyres med flytende eller gassformig brensel, § 5-17 Enheter for romoppvarming og varmtvannsproduksjon og isolering av røropplegg, § 5-18 CE-merking og § 5-19 Produkt med mangel.

Fritidsboliger - § 1-2

I bestemmelsen er det foretatt en presisering av hvilke bestemmelser som gjelder for fritidsboliger med én bruksenhet. Det er således foretatt en avgrensning mot større tiltak med flere bruksenheter som ofte kan medføre de samme tekniske problemer som rekkehus og andre bygninger ift miljø, ventilasjon med mer.

Ildsteder - § 8-52

Regelen i denne bestemmelsen om begrensning av partikkelutslipp for lukkede ildsteder for vedfyring, er endret ved at kravene til høyeste tillatte verdier for utslipp av partikler ikke gjelder ved omplassering av slike ildsteder produsert før 01.07.97 og heller ikke for bevaringsverdige lukkede ildsteder for vedfyring produsert før 1940. Vi viser ellers til endringen i saksbehandlingsforskriften § 7 nr 2 d.

Forslag som ikke er videreført

I høringen ble det også fremmet forslag til endringer i § 8-37 Fukt, i § 9-62 nr 3 åttende ledd om periodisk sikkerhetskontroll av løfteinnretninger og i § 10-51 Trapp. Disse forslagene er delvis med bakgrunn i høringsuttalelser ikke fulgt opp ved forskrifts-endringer i denne omgang.

5. Videre arbeid - evaluering av byggesaksreformen

Som ledd i arbeidet med "Et enklere Norge" vil departementet tidlig i år 2000 sende forslag til ytterligere forenklinger i forskriftene på høring. Det vil også bli vurdert å foreslå endringer som kan åpne for lokale tilpasninger i saksbehandlingen i kommunene. Departementet vil også foreta en gjennomgang av regelverket for heis med sikte bedre tilpasning til det generelle ansvars- og tilsynssystemet i plan- og bygningslovgivningen.

Med hilsen

Inger Lindgren e f
ekspedisjonssjef

Inger Vold Zapffe avdelingsdirektør
--

Rundskrivet vil foreligge på nynorsk innen 01.02.2000

Vedlegg: 1. [linkdoc016005-994007#docForskrift](#) om endringer i forskrift 22.01.1997 nr 34 til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll 2. [linkdoc016005-994006#docForskrift](#) om endringer i forskrift av 22.01.1997 nr 35 til plan- og bygningsloven om godkjenning av foretak for ansvarsrett 3. [linkdoc016005-994008#docForskrift](#) om endringer i forskrift av 22.01.1997 nr 33 til plan- og bygningsloven om krav til byggverk og produkter til byggverkLagt inn 21. desember 1999 av Statens forvaltningstjeneste, ODIN-redaksjonen

Kommunal- og distriktsdepartementet

TEMA

Plan, bygg og eiendom

TILKNYTTET LOV/FORSKRIFT

- Plan- og bygningsloven (1985) (<http://www.regjeringen.no/no/dokumenter/plan--og-bygningsloven/id173817/>)



Regjeringen.no

Ansvarlig for Kommunal- og distriktsdepartementets sider:

Ansvarlig redaktør: Kjersti Bjørge

Nettredaktør: Henrik Enevold

Personvernerklæring for Kommunal- og distriktsdepartementet

Tlf. + 47 22 24 90 90

E-post: postmottak@kdd.dep.no

Ansatte i KDD: [Depkatalog](#)

Organisasjonsnummer: 972 417 858