



Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Karin Sand Oftedal, 22003740

Vedtak i klagesak - Bærum kommune - gnr. 89 bnr. 118 - Kjønejordet 10 - tillatelse til bruksendring av loftsareal, samt innsetting takvinduer og vindu i gavlvegg

Vi viser til kommunens oversendelse datert 14.05.2019.

Kommunens vedtak av 02.04.2019 i sak 19/3402 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Øs Konsult AS på vegne av tiltakshaver Anders Hansen om bruksendring av loftsareal, samt innsetting av takvinduer og vindu i gavlvegg i Kjønejordet 10.

Bygningssjefen i Bærum kommune godkjente søknaden i vedtak datert 02.04.2019.

Vedtaket ble påklaget av Øystein Løining, beboer i Kjønejordet 10, i brev datert 23.04.2019.

Rådmannen i Bærum kommune tok ikke klagen til følge i oversendelsen til Fylkesmannen den 14.05.2019.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningssloven § 1-9 som klageinstans til Fylkesmannen.

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

Fylkesmannen ser slik på saken

Saken gjelder søknad om bruksendring av loftsareal fra tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendringer i form av innsetting av vinduer i loftsetasjen. Arealet ønskes endret fra felles bodareal til loftstue med bad.



Bærum kommune ga tillatelse til bruksendring i vedtak datert 02.04.2019. Søknad om reseksjonering er videre godkjent i kommunens vedtak av 09.05.2019 med vilkår om at stoppekran flyttes slik at den ligger på fellesareal.

Vedtaket av 02.04.2019 er påklaget av seksjonseier Øystein Løining. Kommunen har lagt til grunn at Løining har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 første ledd. Fylkesmannen bemerker at det i enkelte tilfeller kan stilles spørsmål ved om seksjonseiere har rettslig klageinteresse i en sak der sameiet er part. Da søknaden gjelder bruksendring av fellesareal, antar vi likevel at klager er direkte berørt av tillatelsen. Klagen skal derfor realitetsbehandles.

Klagers hovedanførsel er at bruksendringen ikke er behandlet i sameiets årsmøte. Han viser til at det ekstraordinære årsmøtet i november 2018 kun behandlet spørsmålet om reseksjonering, da det ikke var aktuelt å søke etter plan- og bygningsloven før saken om reseksjonering var avgjort. Klager ber om at søknaden om bruksendring blir stilt i bero eller avslått inntil reseksjonerings søknaden etter eierseksjonsloven er avgjort av kommunen. Det er videre fremsatt anførsler om at tiltaket er i strid med eierseksjonsloven.

Spørsmålet om hvem som har de privatrettslige rettighetene til å søke bruksendring, er et privatrettslig spørsmål som bygningsmyndighetene som hovedregel ikke skal ta stilling til. Vi viser til pbl. § 21-6 som lyder slik:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.»

Vilkåret er at det skal være «åpenbart» for bygningsmyndighetene at privatrettslige rettigheter ikke foreligger. Dette tilsier at terskelen er høy, og bygningsmyndighetene skal ikke bruke ressurser på å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål, se Prop. 99 L s. 103. Plan- og bygningsmyndighetene har altså en begrenset undersøkelsesplikt.

Søker har vedlagt protokoll fra ekstraordinært årsmøte 7. november 2018 der det ble fattet vedtak om at seksjon 4 overtar areal på loftet tilhørende seksjon 2 samt deler av fellesarealet. Fra protokollen siteres følgende:

«Seksjon 4 overtar eie av loftsbodene til seksjon 2, og overtar også eie av åpent loftsareal som tilhører seksjon 2. I tillegg overtar seksjon 4 eie av alt fellesareal fram til åpningen i gulvet for kjellertrapp (nord-vestre del av trappeåpningen), samt fellesareal mellom den nevnte åpningen til loftstrapp og seksjon 2 sitt åpne loftsareal.»

Bærum kommune uttalte følgende til klagers anførsel i forbindelse med sin forberedende klagebehandling:

«Rådmannen vil bemerke at det er riktig som klager skriver at bruksendringen ikke er behandlet i sameiets årsmøte. Som det fremgår av ovennevnte utdrag fra protokollen til det ekstraordinære årsmøte 7. november 2018 ble det fattet vedtak om at seksjon 4 (tiltakshaver) overtar areal på loftet tilhørende seksjon 2 samt deler av fellesarealet. En gjennomføring av dette forutsetter en reseksjonering av eiendommen.



I utgangspunktet ville det vært åpenbart at tiltakshaver ikke hadde de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter dersom det var søkt om å bygge på fellesareal, og det ikke var tvil om at de ikke hadde samtykke til dette. Ved behandlingen av byggesøknaden forelå det et flertallsvedtak fra sameiet om å overføre de arealer som søknaden omfattet, og som var seksjonert som fellesareal eller tilhørende annen eier, til tiltakshaver. Rådmannen vil vise til at det ikke er en forutsetning for bygningsmyndighetenes behandling av en byggesøknad, at selve byggesøknaden er vurdert av sameiet. Videre vil en overføring av areal også medføre at ny eier av arealet vil kunne utnytte dette arealet innenfor rammene til plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk. Selv om sameiets vedtak gjelder overføring av areal, vil det dermed også implisitt følge at ny eier vil kunne benytte dette arealet i tråd med gjeldende regelverk.

Etter rådmannens vurdering er det heller ikke en feil at byggesøknaden behandles før søknaden om reseksjonering er behandlet, så lenge det ikke er åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter.»

Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering av at det ikke er åpenbart at søknaden om bruksendring er i strid med privatrettslige forhold.

Klagers anførsler tas etter dette ikke til følge. Fylkesmannen har ingen ytterligere bemerkninger til kommunens vurderinger, og det vises således til disse.

Konklusjon

Kommunens vedtak av 02.04.2019 i sak 19/3402 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Karin Sand Oftedal
seniorrådgiver

Saksbehandlers telefontid: mandag kl. 12.00 - 14.00 og onsdag - fredag kl. 12.00 - 14.00

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

| | | | |
|-----------------|----------------|------|--------|
| Ellen Morrison | Kjonejordet 10 | 1352 | KOLSÅS |
| Anders Hansen | Kjonejordet 10 | 1352 | KOLSÅS |
| Øystein Løining | Kjonejordet 10 | 1352 | KOLSÅS |