



## SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg                                                 | Møtedato |
|--------|--------------------------------------------------------|----------|
|        | Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune |          |

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Bygging på eiendommen gnr. 84, bnr. 86, eier Richard Johansen. Vurdering av lovlighet

Vedlegg:

1. Situasjonsskisse
2. Merknad fra Tove og Steinar Lysø og Hans Otto Stjern datert 10.04.2010
3. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 03.06.2010
4. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 25.09.2007

Sakens bakgrunn og innhold:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i forbindelse med sak om bygging av uthus på denne fritidseiendommen, anmodet kommunen om å ta stilling til om hytten er ulovlig oppført før en vurderer andre flere bygninger på eiendommen. Dette er gjort på bakgrunn av merknader fra naboer datert 10.04.2010.

På det stedet eiendommen gnr. 84, bnr. 86 ligger, sto det en hytte/bolig som ble eid av Richard Johansens far. Kommunen kan ikke finne å ha noen dokumentasjoner knyttet til oppføring av dette bygget, noe som for så vidt ikke er uvanlig for bygg som er oppført noe tilbake i tid. Etter det som antydes fra tidligere grunneiere og andre, skal denne hytten være oppsatt på 1980-tallet, sannsynligvis i 1986. Tidligere grunneier på deler av den parsellen som nå utgjør eiendommen gnr. 84, bnr. 86, Hans Otto Stjern, opplyste i forbindelse med søknad om fradeling av tomt til hytten fra hans eiendom i 2007, at tidligere hytteeier hadde fått tillatelse av han til å etablere hytte der. Dette var også bekreftet i telefonsamtale med han og herværende saksbehandler i samme tidsrom. Så vidt vi forstår var starten på tiltaket plassering av en prefabrikkert brakke eller lignende. Fra før den tid har det også stått et naust på eiendommen, noe som framgår av kartverk, sist ajourført i 1984.

Da tidligere eier døde for noen år siden, ble hytten overtatt av hans sønn som nå er eier. I den forbindelse ble saken aktualisert for kommunen, da fradeling av tomt til hytta ble omsøkt.

Fradelingen av tomta ble godkjent da den var bebygd under forutsetning av at høringsinstansene ikke hadde vesentlig merknader. Fylkesmannen hadde riktignok i sin uttalelse til saken i brev av 25.09.2007, som kom inn etter behandlingen av saken i utvalget, en merknad om at han forutsatte at tiltakene var lovlig oppført. Dette temaet

var imidlertid diskutert under behandlingen av saken i utvalget og administrasjonen oppfattet det slik at spørsmålet om lovligheten av oppføringen av hytten, ikke i seg selv ville være noe tema som utvalget ville tillegge vekt. Dette fordi en slik lovlighetsavklaring ikke ville være hensiktsmessig eller juridisk forsvarlig å bruke ressurser på, da spørsmålet i alle fall lå over 20 år tilbake i tid. Fylkesmannen merknad ble derfor ikke lagt til grunn for noen egen legalitetsprosess og eiendommen ble etablert.

På dette tidspunktet var parsellen uomtvistelig bebygd både av hytte og av naust. Naustet var så langt vi kunne bringe på det rene så gammelt at det neppe hadde vært aktuelt å behandle etter tidligere bygningslov/strandplanlov, enn si plan- og bygningsloven av 1985. Hvorvidt hytten var lovlig eller ulovlig oppsatt i forhold til bygningsloven eller plan- og bygningsloven, ble ikke lagt vekt på i denne sammenhengen som nevnt foran.

I forbindelse med denne fradelingssaken ble det sendt nabovarsel til nabo Tove og Steinar Lysø, kvittert for mottak 16.06.2007, uten at det i den saken kom noen merknad fra de eller andre naboer. Hans Otto Stjern, som nå er nabo og har underskrevet den nåværende merknaden til saken som medfører herværende sak, sto selv bak en del av fradelingen av grunn til denne eiendommen.

Seinere ble hytten omsøkt utbedret/utvidet. Dette skjedde i en egen sak som heller ikke medførte spesielle reaksjoner. Tiltakshaver startet imidlertid gjennomføring av dette tiltaket på annen måte enn omsøkt og tillatt, og dette medførte en ekstra behandling av saken. Realitetene i saken var imidlertid ikke endret, men nå kom de første merknadene til tiltaket fra naboer. Ut fra disse merknadene kan en konstatere at merknadene var vel så mye rettet mot kommunens saksbehandler og sentrale medlemmer i utvalget, som mot selve tiltaket og da knyttet opp mot annen sak i området hvor behandlingen ikke gikk i søkers favør.

#### Vurdering:

Hele saken koker egentlig ned til om på hvilket grunnlag en skal avklare lovligheten av tiltak som er gjennomført for rundt 25 år siden eller mer.

Vi står i slike saker foran en rekke problemstillinger:

- Hvordan kunne bevise om et tiltak er lovlig eller ulovlig?  
Det normale vil være å gå gjennom kommunens kartverk, arkiver og møteprotokoller. Dette er for så vidt gjort, uten at en har funnet noen dokumentasjon på forholdet ut over at det i alle fall før 1984 sto et bygg, sannsynligvis et naust, på eiendommen. Men dette beviser ikke at noe evt. er ulovlig gjennomført. Det kan være feil eller mangler i kommunens materiale.
- Hvilke regler for foreldelse gjelder i slike saker?  
Vi kan ikke se at plan- og bygningsloven har egne regler om dette ut over bestemmelsen om straff som sier at man kan straffes med bøter dersom man utfører eller lar utføre tiltak uten nødvendig tillatelse, lovens § 110. Denne indikasjonen av strafferammer, indikerer samtidig samfunnets vurdering av alvorlighetsgraden av saker av denne karakter. Det kan i denne sammenheng være nyttig å være klar over at Straffeloven har foreldelsesfrister knyttet til ulovlige forhold som for eks. er følgende: Frist for foreldelse på 5 år for forhold som har en strafferamme på 4 år og 10 år foreldelsesfrist for forhold som har en strafferamme på 10 år. Ut fra dette synes det juridisk svært tvilsomt å forfølge saker etter plan- og bygningsloven som er over 20 år gamle.

- Hevdsrettigheter.  
I henhold til norsk lov sikres en part som etablerer tiltak eller som tar i bruk en mulighet innenfor en annen manns eiendom/rettigheter, legal rett til dette etter ett visst antall år dersom opprinnelig rettighetshaver ikke protesterer. Det er åpenbart overveldende sannsynlig at dette privatrettslige grunnlaget er til stede i denne saken. I hvilken grad dette slår ut på rettigheter i forhold til offentlige myndigheter er mer uklart, men det må antas som svært sannsynlig at en part som etablerer et tiltak og ikke hører noe fra offentlige myndigheter de nærmeste 20 årene, må være i god tro på at tiltaket ansees lovlig.
- Rimelighet i forhold til berørte parter?  
I denne saken er den part som eventuelt skulle ha begått noe ulovlig, død. Dagens part kan ikke lastes for dette og bør da heller ikke ut fra rimelighetshensyn bli skadelidende.

At saken i det hele tatt blir aktualisert på en måte som den nå gjør, synes noe merkelig. At aktuelle naboer i ettertid fokuserer på spørsmålet om hytten var lovlig oppført i sin tid når ikke dette ble tatt opp når eiendommen ble fradelt eller hytten omsøkt utbedret og utvidet, gjør at en må stille spørsmål ved motivet for engasjementet. Dersom man mente at dette var noe poeng, burde dette ha vært tatt opp under delingssaken eller den opprinnelige byggesaken, slik at spørsmålet måtte bli tatt stilling til da og ikke nå når grunneieren har gjennomført betydelige investeringer på eiendommen.

Rådmannen er av den formening at det vil være juridisk og ressursmessig uforsvarlig å sette i gang prosesser med den hensikt å bevise eller motbevise at de aktuelle tiltak var eller er lovlige. Rådmannen kan heller ikke se at man vil kunne nå fram til noen nærmere avklaring av dette spørsmålet gjennom en slik prosess.

Av hensyn til dette og av hensyn til berørte part, mener rådmannen det ikke bør settes i gang noen prosess med sikte på å avklare nærmere de legale forholdene knyttet til de opprinnelige byggene på eiendommen. Realitetene i saken om hvordan det har fungert og hvordan det skal fungere er behandlet i egne saker, hvor kommunen har trukket sine konklusjoner.

#### Oppsummering:

Saken bør avsluttes her og nå ved at utvalget trekker nødvendig konklusjon om legaliteten i saken.

#### Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk registrerer at de tidligere tiltakene på nåværende eiendom gnr. 85, bnr. 86, skriver seg tilbake til over 20 år siden og at de på dette grunnlag må betraktes som lovlige i dag.

Utvalget kan ikke se at det er forsvarlig å bruke kommunale ressurser til å sette i gang formelle eller uformelle prosesser for å klarlegge nærmere de faktiske og juridiske forholdene omkring dette.

Hensynet til den part som nå eier eiendommen og tiltakene, og som uansett ikke er skyld i eventuelle tidligere ulovligheter tilsier også at en ikke bruker ressurser på dette.

Til dette kommer at verken tidligere grunneiere i området eller naboer, tidligere har hatt merknader til at tiltakene har vært etablert på stedet. En kan derfor ikke se at det

foreligger noen skadelidende part i saken som skulle ha behov for oppreisning av noe slag.

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk fastsetter derfor at de tiltak som eksisterte før 2007 var å betrakte som lovlige i 2007.