

Roan Kommune

IMMER
A D V O K A T

IMMER ADVOKAT AS

Org.no: 914 562 562

Klientkonto: 8601.56.04346

Eiendomskonto: 8601.51.78940

(+47) 73 49 18 60

www.immer.no

Verftsgata 4
7042 Trondheim

Bomvegen 3
7725 Steinkjer



Huseierne
SAMARBEIDSADVOKATER

(+47) 92639078

johan@immer.no

DERES REF:

VÅR REF:

12679 / 50810

ANSVARLIG ADVOKAT:

Johan Ivar Ansnes

Trondheim,

21.10.2019

KLAGE PÅ VEDTAK SAK PS 50/19 5019/75/35 - ALBERT LARSEN - SØKNAD OM RIVING AV ISHUSET

1. Innledning

Undertegnede bistår, grunneier av eiendommen gnr. 75, bnr. 35 i Roan kommune, Inger Lise Eian. Med dette påklages Roan kommune sitt vedtak av 3. oktober 2019 i sak 50/19. Tiltakshaver Albert Larsen fikk avslag på søknad om riving av ishuset på eiendommen til Eian.

Avslaget har stor betydning for Eian, da dette griper inn i hennes eiendomsrett. Hun er grunneier, men eier ikke bygningsmassen som står på eiendommen. Som grunneier har Eian derfor rettslig klageinteresse jfr. forvaltningsloven § 28, jfr. § 2. Eian fikk kjennskap til vedtaket den 5. oktober 2019. Klagen er rettidig fremsatt jfr. fvl. § 29.

Vedtaket er ugyldig. Roan kommune har lagt feil faktum til grunn for avgjørelsen. I tillegg foreligger det rettsanvendelsesfeil, og saksbehandlingsfeil som ikke kan utelukkes har hatt betydning for avgjørelsen, jf. forvaltningsloven § 41.

2. Kommunens vedtak

Roan – Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø avsa den 3. oktober 2019 følgende vedtak i sak PS 50/19 5019/75/35:

HTML gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 avslag på søknad om tillatelse til riving av Ishuset på eiendommen 75/35 som omsøkt. Tiltaket er vurdert i forhold til prinsippene i nml. §§8-12. Det er ikke fremkommet forhold som tilsier at tiltaket kommer i konflikt med lovens intensjoner.

Bakgrunn for avslag:

- Fylkesmannen i Trøndelag mener bygget er vernet og ikke kan rives før dette er utredet bedre.
- Det stilles spørsmålstegn rundt arbeidet med gjeldende reguleringsplan. Det var i forberedende arbeider aldri nevnt at det var et vernet bygg i planområdet.
- Det stilles spørsmålstegn rundt kommunestyret sin beslutning om å endre vern av Ishuset basert på et benkeforslag.

2.1. Feil ved vedtaket

2.1.1. Rettsanvendelsesfeil

Plan- og bygningsloven er en rettighetslov når det gjelder søknadspliktige tiltak. Tiltaket er omsøkt i henhold til pbl. § 20-1. I utgangspunktet skal søknaden da innvilges, med mindre riving vil være i strid med plan- og bygningslovens øvrige regler eller annet regelverk, jf. pbl. § 21-5.

Det fremgår av vedtaket og saksfremlegget til utvalget at gjeldende plan har byggegrense mot sjø, slik at forbudet i pbl. § 1-8 mot tiltak i 100-metersbeltet ikke gjelder. Tillatelse til riving er dermed ikke betinget av dispensasjon fra denne § 1-8, jf. pbl. § 19-2.

For øvrig bemerkes:

- Bygningen er ikke fredet etter kulturminneloven.
- Bygningen er ikke regulert til bevaring eller hensynssone gjennom plan- og bygningsloven.

Ishuset har i dag altså ingen vernestatus, og er ikke registrert i SEFRAK registeret.

Det følger av pbl. § 31-1 at kommunen ved endring av eksisterende byggverk skal se an til *«historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.»*

Forarbeidene til plan- og bygningsloven presiserer at kommunens vurdering av kulturelle verdier ikke gjelder i bredeste forstand, men bare vil gjelde bygninger som har «en viss kulturell verdi, for eksempel etter anvisning fra antikvariske myndigheter eller der det framgår av plan», jf. prp. 45 s. 347.

Det ble foreslått inntatt i kulturminneplanen for Roan kommune for perioden 2018-2021, men ble ved kommunestyrets behandling av planen 3. mai 2018 tatt ut av planene helt.

Fylkesmannen og Fylkeskommunen har hver for seg uttalt seg som sektormyndighet. Fylkesmannen hadde ingen merknader til riving.

På tross av at bygningen verken er vernet etter kulturminneloven eller ansett verneverdig i henhold til plangrunnlaget har utvalget kommet til at søknaden må avslås.

Ut fra saksfremstillingen synes det som om utvalget har lagt avgjørende vekt på uttalelsen fra Fylkeskommunen om at bygningen etter Fylkeskommunens skjønn burde

vært vernet. Det til tross for at kommunestyret har avgjort at bygningen ikke skulle inntas i kulturminneplanen for Roan kommune i perioden 2018-2021.

Som følge av kommunestyret har valgt ikke å ta med bygningen som en del av kulturminneplanen, må det være klart at bygningen ikke er av en «viss kulturell verdi» slik som forarbeidene til pbl. § 31-1 forutsetter.

At Fylkeskommunen som sektormyndighet mener at bygningen skulle vært vernet er ikke grunnlag for å avslå søknad om riving etter pbl. 20-1, jf. pbl. § 31-1.

2.1.2. Feil faktum

Det framgår av begrunnelsen til vedtaket at utvalget stiller spørsmål ved Kommunestyrets avgjørelse om **ikke** å innta Ishuset i kulturminneplanen, og at dette er gjort ved et benkeforslag.

Kommunestyret er kommunens øverste organ jf. kommuneloven § 6. Utvalget har ingen kompetanse til å overprøve Kommunestyrets vedtak. Kommunestyrets vedtak av 3. mai 2018, der kulturminneplanen ble vedtatt er endelig. Min klient er ikke kjent med at det pågår prosesser der vedtaket foreslås opphevet grunnet ugyldighet eller lignende.

Ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven er det som nevnt under punkt 2.1.1 en forutsetning at bygningen er av en viss kulturell verdi for at det skal vektlegges ved avgjørelsen av tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1, jf. § 31-1.

Det har vært en privatrettslig tvist mellom grunneier Inger Lise Eian og fester Albert Larsen. Sistnevnte krevde at Eian skulle overta bygget. Larsen fikk som kjent ikke medhold i kravet.

Det ble gjennomført hovedforhandling i saken 28. mars 2019. Både Trøndelag fylkeskommune ved Hauke Haptops og ordfører i Roan kommune, Einar Eian, avga forklaringer. På spørsmål fra rettens administrator bekreftet Haptops at Ishuset **ikke** var vernet. Ordfører Eian forklarte også at kommunestyrets vedtak av 3. mai 2018 er endelig og at det ikke foreligger planer i Roan kommune å gi Ishuset noe vernestatus.

Bilag 1: Dom Fosen tingrett 29. april 2019

Det ble gjort et grundig forarbeid ved oppstart av reguleringsplanen, herunder at Sør-Trøndelag fylkeskommune var involvert. Fylkeskommunen gjennomførte blant annet befaring av planområdet. Det ble i etterkant inngitt bemerkninger til planarbeidet.

Bilag 2: Brev fra Sør-Trøndelag fylkeskommune 13. september 2010

Kommunestyret – som er kommunens øverste organ – mente at Ishuset ikke er bevaringsverdig. Det forhold at utvalget har lagt til grunn at Ishuset likevel er bevaringsverdig må anses som uriktig faktum. Vedtaket er derfor også ugyldig som følge av innholdsmangler.

2.1.3. Saksbehandlingsfeil

Med utgangspunkt i de forhold som fremgår av punkt 2.1.1 og 2.1.2 fremstår vedtakets begrunnelse dermed også som delvis mangelfull, jf. forvaltningsloven § 24 og § 25. Det

er ikke i tilstrekkelig grad redegjort for hjemmelsgrunnlaget som har ført til avslaget. Videre synes saken heller ikke å være tilstrekkelig godt nok opplyst ved utvalgets avgjørelse, jf. forvaltningsloven § 17.

2.1.4. Vernespørsmålet – merknader til historikken

Med bakgrunn i dokumentasjonen i saksfremlegget ser min klient det hensiktsmessig å kort redegjøre for historikken rundt vernespørsmålet av Ishuset.

Festeavtalen med Albert Larsen ble sagt opp av Inger Lise Eian ved brev av 25. april 2016.

Oppsigelsen ble bestridt av Albert Larsen, men dette ble ikke fulgt opp i etterfølgende tvisten.

Bilag 3: Brev fra adv. Siri Fjeldvær 20.01.2017

Bilag 4: Brev fra adv. Dag Herrem 03.02.2017.

Som det fremgår av korrespondansen i januar/februar 2017 var ikke spørsmålet om vern et tema. Tomten skulle vært ryddet innen 25.04.2018. I februar 2018, kort tid før fristen, fremsatte Albert Larsen krav om at Inger Lise Eian skulle overta bygget jf. tomtefesteloven 40. Det ble også vist til at det nå var startet en verneprosess rundt Ishuset

Bilag 5: Brev fra adv. Nils Christian Brandtsæg datert 19.02.2018.

Spørsmålet om Ishuset skulle vernes ble aktuelt ved at Albert Larsen i 2017 ga innspill til Kulturminneplanen at Ishuset skulle vernes, se utkast til kulturminneplanen pkt. 15, side 25.

Parallelt kontaktet Albert Larsen Trøndelag fylkeskommune ved Hauke Haupts for bistand i verneprosessen. Haupts bekreftet i sin forklaring for Fosen tingrett at det var Albert Larsen som kontaktet han.

I samme tidsperiode ble også Fortidsminneforeningen engasjert i vernespørsmålet.

Proessen om vern av Ishuset ble brukt som argument for at tomten ikke kunne ryddes slik som tomtefesteloven forutsetter ved utløp av festeavtalen.

Det fremstår for Inger Lise Eian at verneprosessen ble satt i gang av Albert Larsen i et forsøk på at Inger Lise Eian måtte overta Ishuset jfr. Tomtefesteloven § 40. Hadde Albert Larsen fått medhold i dette ville Inger Lise Eian måtte bære alle kostnadene ved bygget, enten ved å rive bygget. Som det fremgår av dommen fra Fosen tingrett er bygget så dårlig vedlikeholdt at det ikke har noen verdi, heller ikke materialene.

Ved dom fra Fosen tingrett 29. april 2019 tapte Albert Larsen saken fullstendig.

3. Avsluttende merknader

Som redegjort for ovenfor er kommunens vedtak om å avslå søknaden om riving ugyldig. Det hefter flere alvorlige feil ved vedtaket. Roan kommune anmodes derfor om

å omgjøre sitt eget vedtak i henhold til forvaltningsloven § 33 andre ledd, slik at søknaden om rivingstillatelse innvilges.

Opprettholdes vedtaket anmodes saken snarest oversendt Fylkesmannen for klagesaksbehandling.

Med hilsen



Johan Ivar Ansnes
Advokat

johan@immer.no / 92639078

