



FARSUND KOMMUNE

Postboks 100
4552 FARSUND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Julie Øybekk Albretsen, 38 17 62 60

Farsund kommune. Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om tiltak på eksisterende mur, gnr. 5 bnr. 75 – Danefjellveien 47

Vi viser til kommunens oversendelse mottatt her 29.11.2024.

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Sakens bakgrunn og Statsforvalterens myndighet

Saken gjelder søknad fra Erik Ytterdahl datert 10.09.2024 om vedlikehold/forsterkning av eksisterende mur. Det er opplyst om at muren står i felles grense mellom gnr. 5 bnr. 75 og gnr. 5 bnr. 74. I søknaden står det at muren bærer preg av alder, og at det derfor er nødvendig med tiltak. Tiltakshaver anser de omsøkte arbeidene for å være reparasjon og vedlikehold. Det står at arbeidene også er nødvendige for å ferdigstille tun og avkjørsel med tilhørende asfalt. I søknaden står det følgende om utførelsen:

Det søkes om forsterkning av eksisterende mur med beskrevet utførelse.

I skisse under er det definert hvordan muren er tenkt forsterket med bolter og jern samt en minimum påstøp på 100mm opp og 100mm-150mm ut mot tun på eiendom 5/75. Intensjonene med å støpe helt og delvis over toppen på eksisterende mur er for å få en godt armert flate og L-form på støpen for å skape tilstrekkelig støtte. Dette gir muligheter til å sammenføye eksisterende murs krone med bolter, jern ol. Denne måten å utføre tiltaket på vil i større grad forhindre inntrenging av fukt i støpeskjøt.

(...)

Mot nord er muren så lav at kun ny del av mur vil synes. Det vil også være mulig å tilføre jordmasser i dette området, slik at synlig felt av ny/gammel mur begrenses.



Søknaden ble nabovarslet og det innkom merknader til søknaden fra Johanna Hauge Tveit og Christian Tveit i brev av 23.09.2024. Det ble også sendt inn ytterligere merknader i brev av 30.09.2024. Merknadene ble kommentert av tiltakshaver Erik Ytterdahl i brev av 25.09.2024.

Kommunen godkjente søknaden om tillatelse til påbygging av forstøtningsmur den 25.10.2024. Vedtaket ble påklagd av Johanna Hauge Tveit og Christian Tveit i brev av 07.11.2024. Statsforvalteren viser til klagen. Tiltakshaver Erik Ytterdahl kommenterte klagen i brev av 11.11.2024.

Kommunen tok ikke klagen til følge i møte den 19.11.2024. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet/Miljøverndepartementet. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd.

Statsforvalteren kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Statsforvalterens vurdering

Klagefrist og klagerett

Klagerne har klagerett og klagefristen er overholdt, jf. fvl. §§ 28 og 29.

Sakens opplysning

Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Statsforvalteren finner det ikke nødvendig å foreta befarung, da de faktiske forholdene er forsvarlig belyst med kart og flyfoto.

Vi har i tillegg henvendt oss til kommunen for å innhente ytterligere opplysninger om murens lengde og høyde. Kommunen videresendte opplysninger og bilder fra tiltakshaver. Det er opplyst om at murens lengde er omtrent 30 meter, og at den nye kronen som er støpt på muren er ca. 8-12 cm over eksisterende mur. Tiltakshaver forklarer at det ble brukt 10 cm som snitt. Det er vist til at murens totale høyde varierer. Det er et felt med total høyde på 1,2 meter, men det er opplyst om at muren hovedsakelig er 20-70 cm høy.

Søknadsplikt

Vi ser at arbeidene som skal gjøres på muren isolert sett er små. Vi mener likevel at i forbindelse med vurderingen av søknadsplikt, må muren ses på som en helhet. Vi legger derfor til grunn at muren er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a.

Plan- og bygningsmyndighetenes kontrollfunksjon

Plan- og bygningsmyndighetene skal kontrollere at søknadspliktige tiltak ikke strider mot bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Hvis tiltaket ikke er i strid med slike bestemmelser, har tiltakshaver krav på å få tillatelse til omsøkt tiltak, jf. pbl. § 21-4 første ledd første punktum.

Privatrettslige forhold, jf. pbl. § 21-6

Klagerne hevder at muren står på deres eiendom. De mener at vedlagt bilde og situasjonskart viser dette, og at det derfor ikke er riktig at muren ligger i felles grense. Vi tolker dette som at klagerne



mener at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter, jf. pbl. § 21-6. Det følger av pbl. § 21-6 at:

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Dette gjelder likevel ikke når det er reist sak for jordskifteretten om det privatrettslige forholdet. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.

Forvaltningsloven kapittel VI om klage og omgjøring gjelder ikke for bygningsmyndighetenes avgjørelser om ikke å ta stilling til privatrettslige forhold.

Kommunen har i sin forberedende klagebehandling tatt stilling til disse klageanførsleene slik:

Klagen synes i hovedsak å dreie seg om at nabo mener den aktuelle bestående forstøtningsmuren ligger på deres eiendom, og at det er andre fullgode løsninger som må vurderes. Det er som underlag for eiendomsforholdene vist til utskrift fra kommunens kartløsning.

Administrasjonen har vurdert forholdet knyttet til grenseforløp. Målebrevene i området er av eldre dato, og er ikke etablert med tilsvarende nøyaktighet som et moderne målebrev. Grensene som ligger i kommunens kartløsning er følgelig her beheftet med en viss usikkerhet. Det kan ikke uten å foretas en grenseoppgang fastslås om tiltaket berører nabos eiendomsgrense.

Kommunen kan pålegge en tiltakshaver å fastslå grenseforløp om det har betydning for saken. I dette tilfellet vurderes det ut fra sakens omfang ikke som påkrevd å fastslå

I pbl. § 21-6 første ledd første punktum fastslås hovedregelen om at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandlingen av byggesøknader. Begrunnelsen for denne bestemmelsen er etter lovforarbeidene blant annet hensynene til en effektiv og rask byggesaksbehandling og en mest mulig lik og forutberegnelig saksprosess.¹ Videre heter det at bygningsmyndighetenes saksbehandling ikke er innrettet mot å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål.

Hovedregelen om at bygningsmyndigheten ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold, gjelder dersom ikke «annet følger av loven her». Forbeholdet skyldes at visse bestemmelser i plan- og bygningsloven forutsetter at bestemte privatrettslige forhold må foreligge før det kan gis tillatelse til et tiltak. Denne saken er ikke et slikt tilfelle der noen av disse bestemmelsene gjør seg gjeldende.

Bestemmelsen i pbl. § 21-6 andre ledd kom inn ved lovendring i 2021.² Det fremgår her at forvaltningslovens regler om klage og omgjøring ikke gjelder for bygningsmyndighetenes avgjørelser om ikke å ta stilling til privatrettslige forhold. Utgangspunktet for forholdet mellom forvaltningsloven og plan- og bygningsloven, er at forvaltningslovens regler gjelder, «med de særlig bestemmelser som er gitt i denne loven», jf. pbl. § 1-9 første ledd. Gjennom bestemmelsen i pbl. § 21-6 andre ledd er det altså gjort et unntak fra hovedregelen om at forvaltningsloven gjelder.

¹ Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) side 99-100.

² Endringslov LOV-2021-05-11-37, ikrafttrådt 11.05.2021.



Statsforvalteren forstår dette slik at vi ikke skal ta stilling til anførsler som går på at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, når kommunen har realitetsbehandlet søknaden. Dette finner vi også støtte for gjennom at intensjonen med lovendringen var å redusere muligheten for omkamper om privatrettslige forhold i forvaltningen.³ Det fremgår også uttrykkelig av lovforarbeidene at bygningsmyndighetenes avgjørelse om ikke å avvise en søknad på grunn av anførsler om privatrettslige forhold, ikke kan overprøves av klageinstansen.⁴

Ut fra det ovenstående kan Statsforvalteren som klageinstans altså ikke overprøve kommunens standpunkt i saken om at murens plassering ikke åpenbart er i strid med privatrettslige forhold. Klager er derfor henvist til å avklare dette grensespørsmålet på annen måte. En tvist om grensene kan eventuelt avklares av jordskifteretten eller av de alminnelige domstolene.

Plansituasjonen og vurdering av om tiltaket er i strid med gjeldende arealplaner

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Farsund-Lista 2018-2028, vedtatt av kommunestyret den 08.03.2018. Der er eiendommen avsatt til detaljeringszone «reguleringsplan skal fortsatt gjelde».

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Danefjell, vedtatt den 29.10.1969, der den er regulert til boliger, jf. bygningslov av 1965 § 25 nr. 1.

Vi konkluderer med at en godkjenning av det omsøkte tiltaket ikke krever dispensasjon fra gjeldende planer.

Statsforvalterens vurdering av kommunens vedtak av 25.10.2024

Kommunen har godkjent tiltaket som et lignende mindre tiltak, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b. Kommunen skriver i sin tillatelse at tiltaket gjelder en påbygging av muren på anslagsvis 10 cm. Tiltakshaver har opplyst om at kronen som er støpt på muren er ca. 8-12 cm, og at det derfor er brukt 10 cm som et snitt. Vi legger til grunn at det utførte arbeidet ligger innenfor det som kommunen har gitt tillatelse til.

Det følger av pbl. § 29-4 første ledd at et byggverks plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Hvis ikke annet er fastsatt i plan etter pbl. kap. 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter, jf. pbl. § 29-4 andre ledd. Det fremgår av lovforarbeidene at begrepet byggverk er en samlebetegnelse, og dekker alle former for tiltak som omfattes av loven, ikke bare bygninger, men også andre konstruksjoner og anlegg.⁵ Bestemmelsen kommer derfor også til anvendelse på den aktuelle muren.

Som nevnt tidligere er klagerne og tiltakshaver ikke enige i om muren er plassert i felles nabogrense, eller om den er plassert over på klagers eiendom. Som vi konkluderte med ovenfor, kan vi ikke ta stilling til denne tvisten. Vi behandler derfor tiltaket slik det er omsøkt, nemlig i felles grense, slik at avstanden mot gnr. 5 bnr. 74 er 0 meter.

Det er i gjeldende reguleringsplan ikke fastsatt en annen avstandsregel enn i pbl. § 29-4 andre ledd. I utgangspunktet kreves det derfor dispensasjon for å kunne godkjenne muren. Kommunen kan imidlertid gjøre unntak fra avstandsregelen i pbl. § 29-4 andre ledd dersom det enten foreligger skriftlig nabosamtykke (pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a) eller dersom det dreier seg om oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak (pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b). For slike saker er det

³ Se Prop. 64 L (2020-2021) pkt. 5.5.4 s. 56.

⁴ Prop. 64 L (2020-2021) pkt. 5.5.4, s. 57.

⁵ Prop. 122 L (2009-2010) side 7.



lagt opp til en forenklet godkjenningsordning slik at man slipper å gå veien om dispensasjon. Når avstanden fra nabogrense er mer enn 4 meter forutsettes pbl. § 29-4 første ledd praktisert slik at tiltakshavers ønsker imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner siktes det etter rundskriv fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet særlig til en plassering som medfører betydelig ulempe, for eksempel for naboer og omkringliggende miljø.⁶ Prinsippet om at byggherrens ønsker skal følges der ikke avgjørende grunner taler imot, må modereres noe i de tilfellene der avstanden er under 4 meter, slik at kommunen i disse tilfeller må foreta en interesseavveining mellom hensynet til naboen og hensynet til tiltakshaver.⁷ Tiltakets høyde og høydeplassering skal også vurderes etter pbl. § 29-4 første ledd. Vi gjør en samlet vurdering etter pbl. § 29-4 første og tredje ledd bokstav b.

Kommunen kan godkjenne at «frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak» plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter eller i nabogrensen. I kommunens vedtak om tillatelse ble det gjort følgende vurderinger av om arbeidene kan godkjennes som et lignende mindre tiltak, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b:

Kommunen vil vurdere den omsøkte påbyggingen av muren som et «mindre tiltak» som er unntatt fra bestemmelsene om byggeavstand til nabogrense. Påbyggingen vurderes ikke å påføre naboeiendommen vesentlige ulemper i form av tap av utsikt eller sollysinnfall, og påbyggingen vil ikke ha betydning for brannsikkerhet. I forhold til estetikk ses argumentet om at en mur uten synlig skille mellom påbygg og opprinnelig mur ville ha vært penere. Det bemerkes likevel at muren selv med påbygg vil få en moderat høyde, og vurderes å bli lite markert. Kommunen finner ikke grunn til å gi spesielle vilkår til utførelsen av tiltaket.

Klagen fra Tveit dreier seg hovedsakelig om at de mener at muren ligger på deres eiendom. Vi kan som nevnt ikke ta stilling til denne anførselen. Vi forstår likevel klagen slik at det også vises til tidligere innsendte merknader til søknaden om muren. Vi velger derfor å også trekke frem noen av disse momentene i vurderingen av godkjenningen, selv om de ikke er nevnt i selve klagen på vedtaket.

I brev av 30.09.2024 skriver klager Tveit at en ulempe ved tiltaket er høydeforskjellen:

«Mur står tett på vår bolig og høydeforskjell fra bakkenivå hos oss, til topp av mur er stor. Det oppleves allerede som en høy og bratt mur/høyde som står tett inntil vårt uteområde og bolig. At denne nå skal forhøyes grunnet asfaltering er ikke ønskelig grunnet allerede stor høydeforskjell.»

I dette brevet hevder de også at tiltaket vil forringe verdien på deres eiendom ved at uteområdet blir preget av å ha en større mur og gjerde tett på deres eiendom. Ifølge klagerne vil heller ikke muren bli estetisk fin fra deres side. De hevder også at dette vil påføre dem kostnader på kr 10 000 til 15 000 for å slemme muren, for at denne skal stå i stil til ny mur. Det anføres at ulempene ved den omsøkte løsningen vil være helt klart større for dem enn for tiltakshaver. Klagerne har også tidligere foreslått flere andre alternativer for tiltakshaver.

Kommunen har vurdert klagerne anførsler slik ved deres forberedende klagebehandling:

⁶ Rundskriv til plan- og bygningsloven § 29-4. Byggverks plassering, høyde og avstand fra nabogrense - Rundskriv H-8/15. Dater 26.06.2015. Side 8.

⁷ Rundskriv H-8/15 side 12.



Det er normalt sett alltid alternative måter å utføre et tiltak på. Det fremgår av saksdokumentene at naboene sammen har vurdert ulike alternativer, men ikke har kommet til enighet om et annet alternativ.

Kommunen kan kreve endringer av et tiltak med hjemmel i PBL § 29-4 om en nabo vurderes å ha vesentlige ulemper som følge av tiltaket. Nabos ulemper av tiltaket kan her ikke vurderes i kategorien «vesentlige».

Enhetsleder for teknisk forvaltning kan ikke se at det har kommet nye momenter i saken av slik karakter at det er grunn til å endre vedtaket, og utvalget gis følgelig råd om å opprettholde administrativ vedtak i saken.

Slik vi forstår merknadene til klagerne, så er det hovedsakelig høyden som de har innvendinger mot. Vi kan ikke se at muren vil få en slik høyde at det vil påføre klagerne vektige ulemper. Vi er enige med kommunen i at muren totalt sett vil få en moderat høyde, og at den økte høyden ikke i særlig grad vil påvirke de hensynene som begrunner avstandsreglene i pbl. § 29-4. De ulempene som klagerne eventuelt måtte oppleve som en følge av den økte høyden på muren, mener vi er innenfor det som må aksepteres på en naboeiendom. Vår konklusjon er at det ikke foreligger avgjørende grunner mot å imøtekomme tiltakshavers ønsker. Også hensynet til det kommunale selvstyret tilsier at det ikke gjøres endringer i den vurderingen kommunen har gjort. Horisontal plassering, høydeplassering og høyde godkjennes derfor som omsøkt etter pbl. § 29-4 første ledd og tredje ledd bokstav b.

Klagerne har i nabomerknader også påpekt at de mener at muren heller ikke vil være akseptabel estetisk sett. I pbl. § 29-2 står det følgende om visuelle kvaliteter:

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Da kommunen vurderte om det omsøkte tiltaket skulle godkjennes som et «lignende mindre tiltak» etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b, kommenterte de også klagerens anførsler som omhandlet tiltakets estetikk:

I forhold til estetikk ses argumentet om at en mur uten synlig skille mellom påbygg og opprinnelig mur ville ha vært penere. Det bemerkes likevel at muren selv med påbygg vil få en moderat høyde, og vurderes å bli lite markert. Kommunen finner ikke grunn til å gi spesielle vilkår til utførelsen av tiltaket.

Statsforvalteren bemerker at vurderingen av visuelle kvaliteter etter pbl. § 29-2 ligger til kommunens skjønn. I en tolkningsuttalelse⁸ fra Kommunal- og distriktsdepartementet til pbl. § 29-2, står følgende:

Vurderingene etter pbl. § 29-2 er underlagt kommunens skjønn. Dette innebærer at kommunen kan vektlegge faglige og lokalpolitiske vurderinger og prioriteringer etter den enkelte særlige situasjon.[5] Ved en eventuell behandling av klage må klageinstansen derfor legge stor vekt på det kommunale selvstyret i de tilfellene hvor kommunen har valg mellom flere lovlige handlingsalternativ.[6] Som det også er påpekt i lovforarbeidene, må Statsforvalteren derfor være tilbakeholden med å overprøve kommunens vurderinger etter pbl. § 29-2.[7]

⁸ Tolkningsuttalelsen er datert 24.06.2024 og har referansen 23/5177.



Kommunen har gjort en konkret vurdering av klagerens innvendinger mot murens utforming, men de har ikke funnet grunn til å stille vilkår til utførelsen. Statsforvalteren kan ikke se at kommunen har gått ut over det som er vurderingstemaet i pbl. § 29-2, eller at det for øvrig er grunnlag for å sette til side kommunens skjønnsutøvelse. Det følger av fvl. § 34 andre avsnitt at Statsforvalteren ved prøving av kommunens utøvelse av fritt skjønn skal tillegge hensynet til det kommunale selvstyret stor vekt. Statsforvalteren kan på bakgrunn av dette ikke se at det er grunnlag for å sette kommunens vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter til side.

Under henvisning til vurderingen over opprettholder Statsforvalteren Farsund kommunes vedtak av 25.10.2024. Det vil si at klager ikke har fått medhold i sin klage.

Statsforvalterens vedtak
Farsund kommunes vedtak av 25.10.2024 opprettholdes under henvisning til begrunnelsen over. Klagen tas ikke til følge.

Om klageadgang

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

Med visse unntak har partene rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19. Partene har fått informasjon om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Gunnar Refsland (e.f.)
seniorrådgiver
Seksjon justis og kommuneøkonomi

Julie Øybekk Albretsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Johanna E Hauge Tveit	Danefjellveien 45	4550	Farsund
Christian Tveit	Danefjellveien 45	4550	Farsund
Erik Ytterdahl	Danefjellveien 47	4550	Farsund