



DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

Fylkesmannen i Vest-Agder, Samfunnsavdelingen
Serviceboks 513
4605 KRISTIANSAND S

Deres ref
2005/6446 423.1

Vår ref
200703791-2 /DH

Dato
25.01.2008

Kvinesdal kommune - klage på vedtak om avvisning av klage over midlertidig delingsforretning for gnr. 122 bnr. 78

Miljøverndepartementet viser til brev 19. november 2007 der Fylkesmannen oversender klage fra Dalila og Helge Hansen. Klagen er framsatt 18. oktober 2007, og gjelder Fylkesmannens vedtak 25. september 2007 om å avvise klage på kommunens vedtak 7. juni 2007 hvor kommunen opprettholdt tidligere beslutning om ikke å omgjøre midlertidig delingsforretning 10. juli 1996 for gnr. 122 bnr. 78.

Miljøverndepartementet stadfester Fylkesmannens vedtak om å avvise saken. Departementet finner heller ikke tilstrekkelig grunn til å omgjøre delingsforretningen på eget grunnlag.

Bakgrunn

Saken gjelder fradeling av en boligtomt fra bruksnummer (bnr.) 4. Boligtomten har fått bnr. 78. Klageren er eier av en naboeiendom til bnr. 78. Denne eiendommen har bnr. 51. Det har vært strid om bnr. 78 har vegrett over bnr. 51. Alle bruksnummer i saken hører inn under samme gårdsnummer (gnr.) 122 i Kvinesdal kommune.

Ulike sider ved saken har versert i forvaltningen og i domstolene over flere år. Mer utførlig oversikt over sakens enkeltmomenter finnes bl.a. i kommunens saksutredning til møte i forvaltningsutvalget 15. mars 2007. Miljøverndepartementet viser også til Fylkesmannens oversikt over saken i brev 11. juli 2002.

Miljøverndepartementet vil kort oppsummere følgende:

Kommunen utstedte 10. juli 1996 attest om midlertidig delingsforretning for bnr. 78. Kommunen fullførte forretningen 31. august 1999 ved å utstede målebrev. Til grunn for forretningen lå Fylkesmannens stadfestelse 6. mai 1997 av kommunens delingstillatelse. Fylkesmannen la til grunn for sin stadfestelse at den fradelte tomten var sikret lovlig atkomst etter plan- og bygningsloven.

Den midlertidige delingsforretningen ble gjennomført sju dager før kommunen fattet sitt delingsvedtak 17. juli 1996, jf. Fylkesmannens brev 6. mai 1997. Fylkesmannen kom til at denne feilen ikke hadde betydning for saken.

Agder lagmannsrett kom i dom 25. juni 2001 til at eier av bnr. 78 ikke hadde personbilvegrett over bnr. 51.

Fylkesmannen omgjorde 11. juli 2002 sin stadfestelse av delingstillatelsen, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c. Fylkesmannen kom etter en konkret vurdering til at domstolens avgjørelse om at bnr. 78 ikke har personbilvegrett over bnr. 51, medførte at delingstillatelsen led av en innholdsmangel. Mangelen var av en slik betydning at det tidligere vedtaket måtte anses ugyldig. Det foreligger etter dette ingen gyldig delingstillatelse for bnr. 78.

Den foreliggende saken

Eierne av bnr. 51, selv eller ved advokat, har på denne bakgrunnen flere ganger henvendt seg til kommunen og Fylkesmannen, og bedt om at delingsforretningen for bnr. 78 blir reversert, første gang i brev til kommunen 28. juni 2005.

Fylkesmannen uttaler i brev 21. desember 2005, som svar på en slik begjæring, at Fylkesmannen etter en konkret avveining av de berørte interesser ikke finner tilstrekkelig grunn til å omgjøre delingsforretningen, selv om man etter en nærmere vurdering skulle komme til at den må regnes som ugyldig.

Eierne av bnr. 51 sender en fornyet henvendelse til kommunen 30. oktober 2006 med krav om sletting av delingsforretningen. Kommunen avviser 15. mars 2007 å ta opp saken. Kommunen legger vekt på at det vil oppstå en vanskelig situasjon for nåværende hjemmelshaver til bnr. 78 som har pantsatt eiendommen, dersom kommunen reverserer delingen. Avgjørelsen blir påklaget 12. april 2007 av eierne av bnr. 51.

Kommunen tar 7. juni 2007 stilling til saken på nytt, men velger å opprettholde sin beslutning om å ikke omgjøre delingsforretningen. Avgjørelsen blir påklaget 19. juni 2007 av eierne av bnr. 51. Kommunen opprettholder sitt vedtak 28. juni 2007 og oversender saken til Fylkesmannen for klagebehandling.

Fylkesmannen vedtar 25. september å avvise saken. Fylkesmannen legger til grunn at kommunens avgjørelse 7. juni 2007 om å ikke omgjøre delingsforretningen, ikke er et enkeltvedtak som er gjenstand for klagerett.

Eierne av bnr. 51 påklager 18. oktober 2007 Fylkesmannens avvisningsvedtak. Fylkesmannen opprettholder 19. november 2007 avvisningsvedtaket og sender saken over til Miljøverndepartementet som klageinstans.

Miljøverndepartementet beslutter

Miljøverndepartementet legger til grunn at en beslutning om ikke å omgjøre et tidligere vedtak, ikke er et nytt enkeltvedtak i saken. Det er det opprinnelige vedtaket som fortsatt er bestemmende for partenes rettigheter og plikter, ikke beslutningen om å la være å omgjøre det, jf. Eckhoff og Smith, Forvaltningsrett, 8. utg. 2006, side 301, og Woxholth, Forvaltningsloven, 4. utg. 2006, side 528.

Det er derfor ikke klagerett på kommunens vedtak 7. juni 2007 om ikke å omgjøre delingsforretningen. Det gjelder selv om kommunen feilaktig oppgir at det er klagerett.

Miljøverndepartementet stadfester på dette grunnlaget Fylkesmannens vedtak 25. september 2007 om å avvise saken. Klagen tas ikke til følge. Miljøverndepartementets stadfestelse er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 første ledd.

Miljøverndepartementets tilleggsvurdering

Miljøverndepartementet finner grunn til å vurdere om delingsforretningen må anses å være ugyldig, og om det dermed foreligger grunn til å omgjøre forretningen med hjemmel i forvaltningsloven § 35. Departementet viser til at det er et vilkår for å kunne opprette ny grunneiendom at kommunen har gitt delingstillatelse, jf. lov 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) § 3-1 andre ledd. Det foreligger derfor en feil ved forretningen når denne tillatelsen mangler.

Generelt vil mange typer feil ved en delingsforretning kunne rettes opp, for eksempel ved at det blir holdt ny forretning. Det vil derimot ikke uten videre være mulig å "reversere" selve opprettelsen av den nye enheten med rene forvaltningsvedtak når eiendommen først har fått opprettet eget grunnboksblad, og grunnbokshjemmelen som eier, er overført til ny hjemmelshaver.

I denne saken står interessene til eier av bnr. 78 mot interessene til eier av naboeiendommen bnr. 51. Delingsforretningen retter seg mot og tilgodeser den som hjemmelshaver til den fradelte eiendommen. I første omgang var dette eieren av bnr. 4. Den som i dag høster fordelen av forretningen, er først og fremst eieren av bnr. 78. Ved å inneha grunnbokshjemmelen til bnr. 78, kan vedkommende forfølge sine interesser på en langt mer effektiv måte enn om vedkommende var tvunget til å handle gjennom eieren av bnr. 4. Dette kan oppfattes som en ulempe for eier av naboeiendommen bnr. 51, men innebærer i seg selv ikke noe tap av rettigheter for vedkommende.

En vurdering av de ulike interessene i saken taler derfor mot å omgjøre delingsforretningen for bnr. 78. I tillegg taler også tidsaspektet mot en omgjøring.

Denne vurderingen er intet vedtak og kan ikke påklages.

Det hadde vært opplysende for partene om Fylkesmannen i forbindelse med omgjøringen av delingstillatelsen i juli 2002 hadde omtalt forholdet mellom delingstillatelsen og delingsforretningen mer inngående. Miljøverndepartementet har for sin del ikke vurdert behandlingen av delingstillatelsen da dette ligger utenfor departementets ansvarsområde.

Med hilsen

Tom Hoel (e.f.)
ekspedisjonssjef

Kurt Ellingsen
avdelingsdirektør

Kopi: Daila og Helge Hansen, Slimestadveien 38, 4480 Kvinesdal
Advokatfirma Kjær & co v/Bernt Albert, Pb. 153, 4662 Kristiansand S
Oddbjørn Grøtteland, Gullsmødveien 32, 4480 Kvinesdal
Kvinesdal kommune, Nesgata 11, 4480 Kvinesdal
Statens kartverk