

Notat

Sak: Tomtestørrelse og deling 203/11, kommunens feil opplysning til Statsforvalteren om tomtestørrelse 11.03.2025

Dato: 15.04.2026
Revisjon 0
Sign mlh
Til Synnøve Handeland,
Kopi Mette Hjelmeland, Dag Fasting

Takker for svar fra Mette Hjelmeland, eg antar du er kjent med det.

Det er for så vidt ikke svar på våre spørsmål, men et rettidig og greit svar, som må tolkes slik at kommunen ikke har noen ambisjoner om å rette et åpenbart avvik mellom kommuneplan og registreringen, gyldig deling eller ikke, som de selv har foretatt. Dette er uproblematisk for oss.

Det er derimot problematisk at Byggesak gir feil opplysning om tomteareal til regionale myndigheter. Vi antar oppgitt areal er en lapsus fra byggesak i en travel tid, som henger sammen med feil areal oppgitt i forhåndskonferansen. Vi har påpekt dette før, se brev fra Sjo Fasting. Vi mener at det er riktig å gjøre kommunen oppmerksom på forholdet.

Det var dette som utløste min henvendelse til Mette Hjelmeland i mars, basert på hennes e-poster som svar på spørsmål i oktober/november 22. Ho skjønner dette, etter det vi ser. Det henvises til pkt 1.4 og 1.5.

Vi er klar over at en klage først kan fremsettes etter et enkeltvedtak. Dette er en påminnelse til hjelp for kommunen, og at vi varsler dette rettidig.

Vi forstår at kommunen uten begrunnelse konkluderer, eller overser fakta.

Dette er vel noe av samme problemstilling som Statsforvalteren minner kommunen om flere ganger, når det gjelder krav til begrunnelse etter 19-2, før kommunen tar en «kan beslutning». Det temaet har Sjo Fasting gjentatte ganger også påpekt, i og med at det er vesentlig objektive argumenter av dette fra søker.

1. Fakta

1.1 Kommunekart/registering 87

Areal i kommunekart viser 522 m², som er feil i forhold det arealet kommunen registrerte i 1987 som var på 345 m². Vi antar det som er i kommunekart kom som følge av registreringen i 1987, og er tegnet i den rekkefølge. ref. e-post fra kommunen 28.10.2022. Se pkt. 1.4

Tiltakshaver og søker er klar over forholdet, blant annet påpekt i svar på nabovarsel.

Viser også til vårt dokument: Avvik tomteforhold siste revisjon 28.08.2025, som et bilag til Statsforvalteren.

1.2 Registrering oktober 87.

Areal 345 m².

Dette arealet er utenfor delt tomt i 72, i uomtvistelig i strid med deling.

- Avvik er meddelt kommunen en rekke ganger av grunneieres representanter, det er stilt spørsmål uten å få foreløpig svar, rettidig svar eller svar i det hele tatt.
- Tiltakshaver har erkjent dette forholdet i søknaden.
- Statsforvalteren har i brev 08.04.22 kommentert «Kommunen har konkludert med at fritidsbustaden på eiegdommen er eit ulovleg tiltak då den ikkje er søkt om og i tillegg ikkje plassert slik dispensasjonsløyvet sette som vilkår»

1.3 Festeavtalen 2009

Tiltakshaver har lagt festeavtalen, utarbeidet av tiltakshaver, ved i søknaden: Areal er 245 m². Tiltakshaver og kommune er gjort oppmerksom på forholdet, uten å ha kommentert det rettidig. Kommunen har brukt denne festeavtalen som dokumentasjon i annen sammenheng, og er således kjent med avtalen.

1.4 e- post fra kommunen 28.10.2022

1.41 Sitat fra kommunen

Hei. Her finn du det me har på desse to eigedomane.

203/11: Registreringsbrevet frå 1987 er målt i eit lokalt nett og stadfestar elles det som er gjort i 1972. Ut frå måla i registreringsbrev/skyldskifte stemmer ikkje det heilt med det som ligg i kartet, kan det sjå ut som. For å evt rette kartet må me ut å måle 3 av punkta. Då kan me transformere resten av punkta etter avstandar i registreringsbrevet.

203/8: Vedlagt skyldskifte beskriv eigedomen.

De kan tinge ei ny klarlegging av kommunen for å få dette rett i kartet, elles er det dei grensemerker de finn ute i marka, som er det som gjeld.

Evt ny klarlegging av tingast her:

<https://www.kartverket.no/eiendom/skjema/rekvisisjon-av-oppmalingsforretning>

1.42 Kommentar 1.41

- Når vi fikk dokumentasjon fra kommunens arkiv 02.12.22, ble det klart at det ikke medfører riktighet at «*registeringsbrevet frå 1987 stadfestar ellers det som er gjort i 1972*». Tvert imot, *kan ein stadfeste at det som er utført i 1987 er i klar strid med det som ble vedtatt i 1972*»
- Det må vel forstås slik at kommunen i 1987, 15 år etter opprinnelig lovlige deling, registrerte en annen tomt uten forutgående delingsprosess? Tomta som ble registrert, datert 17.september 1987, ble i 1972 klart avvist av både kommune og Fylkesmann, og er ikke iht. søknaden fra grunneier.
- I brev fra kommunen i 22.09.1987 er også konsesjon et tema. Hva menes med dette sett i forhold til delingstidspunkt i 1972. Hvilken deling er foretatt etter 1977?

Offisielt må delinga vera utført etter 1977, ellers må De søkja om konsesjon for å få festekontrakt på eigedomen tinglyst. Slik vi np har gjort det er det enklast og billigast.
- Tomta som opprinnelig ble delt, viser tindrende klart i beskrivelse og skisse fra kommunen. Det er like klart at målsetting i registrering er et like klart avvik.
- I 1987 var frister i dispensasjonsvedtak i BL 65 og Strandplanloven 71 for registrering utgått for lengst. Den tomte er ennå ikke registrert, og privatrettslig avtale for denne tomte finnes ikke.

Kartet i registeringsbrevet er målsatt i forhold til nabotomt. (merkestein?). Nabotomta synes heller ikke oppmålt eller registrert. Vi klandrer ikke oppmåling for det de uttaler i 2022, det er vanskelig å spore, og fester har nok i uvanlig grad bidratt til feil og uklarheter. Vi kan ikke se grensemerker på stedet, det er mulig fester vet mer.

Det er kommunen som har utarbeidet registeringsbrevet med figur og målsetting i forhold til 203/8.

Hvilket lokalt nett snakker vi om? Sett i ettertid, burde kommunen absolutt ha oppdaga avviket i 1987, men er nok sannsynligvis villedet av fester.

1.5 E post fra kommunen 03.11.22

1.51 Sitat fra kommunen

Hei.

1; Målebrevet oppgjev 345 m2, som er størrelsen på tomta. Usikker i det med arealet i festekontrakten. Festar dei ikkje heile parsellen ?

2; Kommuneplanen tillèt ikkje deling av nye einingar her. De lyt i såfall søkje dispensasjon om de skal søkje deling. Slik eg ser det lyt det søkjast disp frå føremål, samt § 1-8 (tiltak i strandsona)

1.52 Kommentar til 1.5

Punkt 1 a) Viser at kommunen i brev til STFV bruker feil areal på parsell.

b) Bekrefter at festeareal er lest og oppfatta av kommunen.

Punkt 2 Gjeld parkering, som er krav for å gi tillatelse til tiltak, som ikke er behandlet eller grunnlagt tilstrekkelig i søknaden.

2. Tilføyelser

Resultatet av søknad og behandling er at det er byggemeldt tiltak utenfor festeavtalens tomt, også utenfor registrert parsell.

Tiltakshaver har engasjert foretak som på sin måte har erklært prosjekteringsansvar og søkeransvar. Foretaket er ansvarlig for å dokumentere eller å få dokumentert riktige tomtegrenser om prosjekteringen og kontroll av prosjekteringen skal være iht. regelverket og private avtaler. Dette er jo elementært for alle profesjonelle aktører innenfor fagområdet.

Kommunen må i utgangspunktet ha tillit til at ansvarlig prosjekterende bruker riktige opplysninger i sin prosjektering, det er slik systemet med privatisert kontroll og offentlig tilsyn må fungere. Men når arealet oppgitt av søker åpenbart er feil, og kommunen er informert om realitetene, er dette et avvik som kommunen skal kreve at søker må behandle og lukke. Viser også til pbl. §26-4.

Det kan selvsagt stilles spørsmål om hensikt med å måle opp dette arealet før spørsmålet om tomta er delt iht. regelverket. Jfr. Dokument: avvik tomteforhold 28.08.25 og flere brev fra SjøFasting AS, se vedlegg i brev fra kommunen til Statsforvalteren 11.03.26

I e-post fra kommunen 28.03.25 meddeles at det jobbes med disse spørsmålene, jf. møte som kommunen var innkalt til som vitne 02.04.25. Det fremkom at svar ville foreligge snart, men ikke mottatt ennå, selv om kommunen synes å behandle saken uten å drøfte dette, i det dokumentet vi har sett til nå.

Vi ber om at kommunen, kanskje mest ut fra egen interesse, retter åpenbare feil, eller argumenterer for at opplysninger til Statsforvalteren er riktig. I neste fase skal jo Statsforvalteren, om det foreligger en klage fra berørte eller regionale myndigheter, uansett belyse alle forhold i forbindelse med søknaden, grunnlagt behandling, og argumentasjon fra klager. Unødvendige klager genererer ekstra ressursbruk for alle.

Vi håper dette kan være til hjelp, og vi ber om en tilbakemelding på at kommunen benytter dokumentert riktig areal/plassering, samt delingsspørsmålet etterspurt for lang tid siden.

Skulle det være spørsmål eller uklarheter, ta gjerne kontakt.

Beste helsing
Malvin Hillestad