

Etter å ha søkt juridisk bistand, ønskjer underteikna å belyse følgjande problemstillingar.

Som part i saken, krevjast fullt innsyn, jf. Forvaltningslova § 18. Følgeleg ønskjer underteikna å få tilsendt alle sakens dokument.

Tomten fremstår for undertegna som ubebyggelig. Her visast det til at tomta er smal, og inneklemd mellom andre hus. Det vert følgeleg problematisk å setje opp eit hus som er minst 4 meter unna naboane på alle kantar jf. pbl. § 24-9.

Vidare går det ein høgspenlinje tvers over tomta, kor ein må byggja 8 meter frå. På oppmåling av tomta 2. september 2015 fekk underteikna inntrykk av at kommunen ville sjå bort i frå denne regelen. Dette synast underteikna høyrast svært urimeleg ut, og ber i aller høgaste grad om å få heimel for denne tankegangen. Skulle bygget reisast nærmare enn 8 meter frå høgspenlinja, vil dette ver mykje meir inngripande, då underteikna vil miste all utsikt, få eit enormt innsyn på eigedommen og såleis miste all glede og privatliv kva gjelder bruk av hage.

Det er svært mykje berg som må sprengast vekk. Det er å forventa at sprenging så nære andre bustadar heilt klart vil få ringverknadar på allereie oppreiste bygg.

Dernest fekk undertegna høyra då egen bustad var reist at tomta ikkje skulle byggjast på. Følgeleg tilpassa underteikna seg etter kva kommunen lovde, og huset vart utforma etter desse lovnadane. Derfor ansjåat det som svært urimeleg at kommunen endrar meining 26 år seinare. Dette synest styrkast både av tomta si utforming, jf. momenter nemnt ovanfor.

Vidare vil et nyoppført nabohus bli klemt heilt opp i underteikna sitt hus. Dette vil medføre eit enormt innsyn, og heilt klart forstyrre privatlivets fred. Dernest vil eit eventuelt hus heilt klart forringe verdien av tomta til underteikna.

Av grannelova § 2 følgjer det at:

Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom. Inn under ulempe går òg at noko må reknast for farleg.

I avgjerda om noko er urimeleg eller uturvande, skal det leggjast vekt på kva som er teknisk og økonomisk mogeleg å gjera for å hindra eller avgrensa skaden eller ulempa. Det skal jamvel takast omsyn til naturmangfaldet på staden.

I avgjerda om noko er urimeleg, skal det vidare leggjast vekt på om det er venteleg etter tilhova på staden og om det er verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader.

Sett hen til lovens ordlyd, er det utvilsamt at å byggje på den tomta vil representere ein klar "ulempe" for underteikna.

I vurderinga av § 2 skal det takast omsyn til kva som er "venteleg", som skal vere ei objektiv konkret vurdering av situasjonen på det tidspunktet vedkomande etablerte seg på eigedomen. Følgeleg ligg det i ordlyden at det ikkje er tale om kva som er sannsynleg utvikling i område, men kva ein må kunne rekne med eller vil vera budd på. Igjen viser underteikna til at då me etablerte oss på staden fekk me klar beskjed om at nabotomta ikkje skulle verken seljast eller byggja på. Dette kom difor som lyn frå klar himmel og underteikna kunne på ingen måte bu seg på eller rekne med at dette skulle kunne skje.

Eit anna sentralt moment i vurderinga er tidsprioriteten mellom det aktuelle tiltaket og det tidspunktet eigaren av granneeigedomen etablerte seg på eigedomen, ved kjøp eller overtaking. Høgsterett har

fastslått at det sentrale er kva vidare utvikling som på dette etableringstidspunktet var venteleg ut frå dei opplysningane som låg føre. Då underteikna etablerte seg, vart det frå underteikna sitt initiativ spurd om kva som var framtidige planar for granneeigedommen. Dette for at underteikna kunne utforme eige hus best mogleg. På spørsmålet fekk underteikna til svar at granneeigedommen var "ubebyggeleg" og skulle ikkje seljast. Etter å ha motteke dette svaret, utforma underteikna i god tru huset.

Subsidiært dersom bygging av hus blir funnet å være "venteleg eller monaleg" etter § 2 (3) kan det like fullt være urimeleg når det fører til ei "monaleg forverring" av brukstilhøva som råkar ein "avgrensa krins av personar". Det er på det rene at husstanden utgjør en "avgrensa krins av personar", og vidare at bygging av hus på nabotomt vil føre til "monaleg forverring" av brukstilhøva. Dette fordi huset på grunn av tomtens utforming må byggast på et vis som virker sjenerande på underteikna både i forhold til innsyn i huset og stor sjenering ved bruk av hage på tomt, og vidare vil ta store deler av utsikten mot fjellet, noko som er den mest attraktive delen av utsikten. På grunn av det eksisterande byggs beliggenhet og arkitektur vil innsynet ver enormt.

I RG.2003. s. 376 legg lagmansretten til grunn at ved tolking av urimelighetsbegrepet kan fleire naboars samla ulemper leggjast saman og få betydning for om tålegrensa er overskrida. Høgsterett har òg stadfesta denne tolkinga, sjå blant anna Rt-1983-152 og Rt-1983-329, kor det presiserast at kvar enkel ulempe ikkje skal vurderast isolert, men det er den kumulative effekten som er avgjerande.

Her visast det til at tomta er inneklemd mellom tre andre tomter. Tomta er ekstremt vanskeleg å byggja på, og det ansjåast nærast umogeleg at bygget kjem til å reisast 4 meter frå naboeigedommen utan at naboen eller naboane på dei andre sidene får sine grenser krenka.

Av same dom fastslår lagmansretten at begrepet skal tolkast vidt. Her kan det også visast til Rt-1965-385 kor Høgsterett presiserer at estetiske ulemper er omfatta i omgrepet. At bygget i vårt tilfelle vil medføre estetiske ulemper er utvilsamt, då det grunna størrelsen ikkje vil kunna bli bygd i same stil som resten av grannehusa, og at moglegheiter for å tilretteleggja hage vil vera minimal.

Vidare påpeiker lagmannsretten at ulemper i form av utilfredsstillande parkeringsforhold skal tilleggast vekt. I det konkrete tilfellet er det ikkje mogleg å opparbeida ein parkeringsplass for bygget. Parkeringsplassen utanfor eigedommen er svært liten, og moglegheitene for å komme seg inn og ut av eigedommane rundt er vanskelege då den plassen alltid er full. Antall parkeringsplasser er utilstrekkelig. Følgjeleg vil verka sjenerande og svært utilfredsstillande for heile nabolaget om grannane må stå ute i vegen.

Endeleg vil det vera sannsynleg at underteikna sin eigedom vil bli urettmessig utnytta i forhold til åtkomst til granneeigedommen. Dette stiller underteikna seg svært negativ til, og vil på ingen mulig måte gje løyve til dette.

Høgsterett har i fleire sakar slått fast at kvar enkel ulempe ikkje skal vurderast isolert, men det er den kumulative effekten som er avgjerande, jf. blant anna Rt-1983-152 og Rt-1983-329.

Oppsummert vil følgjande ulemper oppstå ved eit eventuelt sal av granneeigedommen:

1. Svært sjenerande innsyn
2. Øydelagt bruksglede av eigen eigedom
3. Tap av husets mest attraktive utsikt

4. Forringing av eigedommens økonomiske verdi
5. Fare for øydelegging som følge av utbygging/ sprenging
6. Reduksjon i estetisk verdi
7. Krenking av grannegrenser både i form av åtkomst og i form av 4- meters regelen
8. Utilfredsstillande parkering

Ergo, samla sett vil desse ulempe ne klart overskrida vår tålegrense som grannar. Følgjeleg krevjast salet av tomta stoppa.

Subsidiært krevjast granneskjønn etter grannelova § 7.

Av grannelova § 7 følger at:

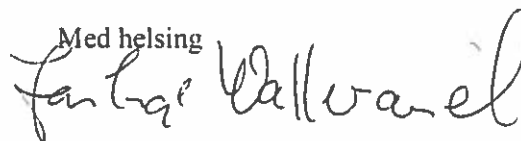
Finn skjønet at tiltaket kjem i strid med denne lova, set det forbod mot at tiltaket vert fremja når det er fare for at iverksettinga kjem til å valda alvorleg skade på annan manns eigedom. Endå om det ikkje er slik fare, skal det setjast forbod som nemnt, dersom det er klårt at tiltaket kjem i strid med lova.

Vilkåret om at det må vera fare for stor skade på annan manns eigedom vil også vera oppfylt der det er fare for sterke ulemper, ikkje berre for direkte fysisk skade, sjå RG 2003 s. 376. I vårt tilfelle er sannsynlegheita for både sterke ulemper, jf. momenter nemnd ovanfor og fysisk skade svært stor.

For å kunna byggje på tomta, må det sprengjast vekk enorme mengdar berg. Sprenginga vil foregå heilt inntil underteikna sin grunnmur, og dette vil utvilsamt påverke huset svært negativt.

På oppmåling av tomta 2. september 2015, fekk underteikna inntrykk av at Kvinnherad kommune allereie har inngått avtale med ein eventuell kjøpar. Dette vil ver ein klar saksbehandlingsfeil etter Kvinnherad kommune sin eigen "Prosedyre ved kjøp, sal og festing av fast eigedom" datert 08.02.2007 kor det står at tomter skal leggjast ut på den opne markedet. Underteikna legg difor til grunn at tomta skal seljast etter Kvinnherad Kommune sine eigne prosedyrar med utlysning både på heimeside og i lokale aviser, om det i det heile blir aktuelt med bygging.

Underteikna har óg bitt seg merke i at førre brev ikkje er blitt besvart, og ser følgjeleg fram til å få *begge* breva besvart snarast mogleg.

Med helsing


Jan Inge Walleraunet

19.10.2015