



Saksbehandler: Roar Aasegg Lillebergen

Deres ref.:
Vår ref.: 2004/6175

Vår dato: 06.12.2004

Arkivnr: 423.1

SENTRALARKIV	
04/3059-12	
04/16477	
08 DES. 2004	
Saksbehandler	MMR
P.	002-123

Marte Husby
Svend Svendsens veg 5
7600 LEVANGER

Jermund og Ruth Heglum
Svend Svendsens veg 7
7600 LEVANGER

Klage på tillatelse til oppføring av balkong på eiendommen Svend Svendsens vei 5 2/123 i Levanger - kommunens vedtak oppheves

Det vises til Levanger kommunes ekspedisjon hit av 15.10.04 hvor ovennevnte sak ble oversendt Fylkesmannen til endelig klagebehandling. Fylkesmannens myndighet som klageinstans følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 15 og delegering fra Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet.

Sakens bakgrunn

Marte Husby og Lars Westerfjell (heretter kalt tiltakshaver) søkte i brev datert 18. juni 2001 om tillatelse til tiltak for påbygg til bolighus på gnr 2, bnr 123 i Levanger kommune. Det ble fremmet protester på dette fra nabo Jermund og Ruth Heglum (heretter kalt klager). I sak 300/01 av 28.08.2001 behandlet bygningssjefen i Levanger kommune søknaden. Tiltakshaver ble innvilget byggetillatelse til tiltaket under forutsetning av at bygget skulle oppføres i samsvar med gjeldende forskrifter og vedtekter, samt at inntegnet luftbalkong skulle flyttes fra nordre side til vestvegg.

Vedtaket ble påklaget av klagerne i brev av 18.10.2001. Det ble ikke fremmet klage fra tiltakshavers side når det gjaldt vilkårene for tillatelsen. Klagen ble behandlet av teknisk komité 03.10.2001 hvor vedtaket ble opprettholdt. Saken ble så oversendt Fylkesmannen som stadfestet vedtaket.

I byggemelding mottatt av Levanger kommune 11.05.2004 søkte Marte Husby om tillatelse til oppføring av balkong på gnr 2, bnr 123 i Levanger kommune. Oppføringen gjaldt balkong på nordre side. Det er ikke oppført noen balkong på vestre side slik byggetillatelsen tilsa. Klager protesterte mot dette i brev datert 11.05.2004 og meldingen ble derfor behandlet som ordinær byggesøknad i henhold til pbl. § 93. Rådmannen forberedte saken og foreslo på grunnlag av dette å avslå søknaden. I møte i Plan- og utviklingskomiteen 02.09.2004, sak 081/04, ble likevel søknad om bygging av balkong på eiendommen gnr 2, bnr 123 godkjent. Vedtaket ble påklaget i brev av 15.09.2004. Plan- og utviklingskomiteen opprettholdt vedtaket i sak 081/04, jf. sak 089/04 av 06.10.2004. Saken ble derfor oversendt Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagernes anførsler

Klager har vist til at Levanger kommune i et tidligere vedtak ga tillatelse til påbygg for tiltakshaver under den forutsetning av at balkong ble flyttet fra nordre vegg til vestre.

Klagerne fremholder at siden balkongdør har blitt bygd på nordre vegg, er det blitt handlet i strid med den opprinnelige byggetillatelsen. Videre er de av den oppfatning at dette viser liten respekt for det vedtak som ble fattet av teknisk komité i Levanger kommune og som ble stadfestet av Fylkesmannen.

For øvrig vises det til tidligere protester mot bygging av balkong på nordre vegg og klagerne anfører at ulempene ved en slik plassering fortsatt vil føles som betydelige. I tidligere sak har klagerne særlig fremholdt at en slik plassering av balkongen vil medføre ulemper i form av direkte innsyn mot deres eiendom.

Klagernes påstand er at vedtaket oppheves og at tiltakshaver henvises til å bygge balkongen i henhold til vedtak av 28.08.2001 (sak 300/01).

Tiltakshavers anførsler

Tiltakshaver har i en kommentar til klagen datert 15.10.2004 anført følgende:

”Forstår av naboens klage at en balkong på nordvendt vegg vil føre til unødig innsyn til både hage og hovedinngang.

Slik som situasjonen er i dag, har vi 100% innsyn til vår nabo ifra vår lofstue, det uavhengig av om det er faste vinduer eller balkongdør i nordvendt vegg.

Vi søker om oppføring av luftebalkong nettopp for å unngå dette innsyn.

Med en balkong med rekkverk på nordvendt vegg vil dette innsyn fjernes totalt fra vår lofstue.

En annen årsak er jo nettopp å kunne ha en rømningsvei/luftemulighet ifra loft.”

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannens myndighet som klageinstans framgår av forvaltningsloven (fvl.) § 34, og av andre ledd følger det at vi kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Med dette menes at vi kan prøve om vedtaket er innholdsmessig lovlig, om det er truffet av rette myndighet og om det er blitt til på lovlig måte. I tillegg kan Fylkesmannen prøve førsteinstansens skjønnsutøvelse, om vedtaket bygger på riktig faktum og om det kommer i strid med ulovfestede regler for saksbehandlingen. Med dette menes om vedtaket innebærer såkalt ”myndighetsmisbruk”, det vil si om vedtaket er motivert ut fra utenforliggende eller usaklige hensyn, om avgjørelsen bærer preg av vilkårlighet eller om den innebærer usaklig forskjellsbehandling.

I fvl. § 34 andre ledd siste punktum, er det imidlertid bestemt at statlig organ som er klageinstans for kommunale vedtak, skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønn.

Nåværende sak gjelder som nevnt søknad om bygging av balkong på nordre side av tiltakshavers eiendom. Dette spørsmål ble avgjort i tidligere vedtak fattet av Levanger kommune og stadfestet av Fylkesmannen. Det vises her til Fylkesmannens vedtak av 18.12.2001. Riktignok gjaldt den saken søknad om tillatelse til oppføring av påbygg, men gjeldende spørsmål ble også behandlet da. Det fremgikk eksplisitt som et vilkår for tillatelsen at balkong ble plassert på vestre vegg. Det konkluderes derfor med at gjeldende sak er samme sak som tidligere byggesak 300/01 for balkongens del.

Da nåværende sak gjelder et tidligere avgjort forhold, blir det her et spørsmål om omgjøring av et tidligere fattet vedtak. Hjemmel for slik omgjøring følger av forvaltningsloven § 35. Siden Fylkesmannen avgjorde saken i siste instans, er det dette vedtak som eventuelt må omgjøres. Fylkesmannen er i byggesaker overordnet organ i forhold til kommunene. Av dette følger at Plan- og utviklingskomiteen på vegne av en kommune ikke kan omgjøre et tidligere fattet vedtak av Fylkesmannen. Plan- og utviklingskomiteen i Levanger kommune sitt vedtak av 02.09.2004 vil nettopp innebære en omgjøring av Fylkesmannens vedtak av 18.12.2001. En slik omgjøring har ikke Levanger kommune kompetanse til å foreta med mindre det foreligger noe nytt i saken. Fylkesmannen kan ikke ut fra tiltakshavers nye byggemelding, dennes kommentar til klagen og kommunens saksbehandling se at det foreligger slike nye momenter som kan begrunne at saken tas opp på nytt. Følgelig har Levanger kommune ved å gi byggetillatelse til tiltakshaver overskredet sin kompetanse. Vedtaket av 02.09.2004 er derfor etter Fylkesmannens vurdering å anse som ulovlig. En slik feil representerer en innholdsmangel ved vedtaket, og den må nødvendigvis ha påvirket innholdet i vedtaket. Vedtaket er derfor å anse som ugyldig.

En eventuell omgjøring av gjeldende vedtak av 18.12.01 må foretas av Fylkesmannen selv. Dette er det ikke hjemmel for etter fvl. § 35.

På bakgrunn av ovenstående vurdering fatter Fylkesmannen følgende

vedtak:

Vedtaket fattet av Levanger kommune i sak 081/04 oppheves. Dette innebærer at Fylkesmannens vedtak av 18.12.01 blir stående som endelig avgjørelse i saken.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. Forvaltningsloven § 28.


Med hilsen



Sissel E. Slapgård

(e.f.)

bygg- og justisleder



Roar Aasegg Lilleberg

Kopi til:

Levanger kommune Rådhuset Håkon den godes gate 30 7600 Levanger

Saksbehandlers telefon: 74 16 80 32