

KLAGE - ERSTATNINGSKRAV ETTER ENDREDE BYGGEGRENSER

Vedlegg:

- Krav om erstatning etter endrede byggegrenser, datert 02.05.2017, Øyer Tre AS
- Svar på krav om erstatning, datert 14.06.2017, Øyer kommune
- Klage på vedtak, datert 06.07.2017, Øyer Tre AS
- Områderegulering 201102 – Øyer sentrum melding om vedtak, datert 03.04.2017, Øyer kommune
- Kunngjøring i GD, datert 05.04.2013

Sammendrag:

Øyer kommune har avvist et erstatningskrav fra Øyer Tre AS v/Vidar Nylund vedrørende endrede byggegrenser som følge av områdeplan for Øyer sentrum (planid 201102). Erstatningskravet ble avvist da det var for sent fremsatt jf. plan og bygningsloven § 15-3 annet ledd. Øyer Tre AS har klaget på at Øyer kommune avviste erstatningskravet.

Saksbakgrunn:

Den 05.05.2017 mottok Øyer kommune et krav om erstatning etter endrede byggegrenser. Det ble sendt ut et foreløpig svar brev 15.05.2017 vedrørende saksbehandlingstid.

Det er fremsatt krav om erstatning stor 3 921 00 kroner etter plan og bygningsloven § 15-3. Det fremgår av § 15-3 annet ledd at krav om erstatning må være fremsatt innen tre år fra reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 fjerde eller femte ledd, eller når vedtak er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd.

Områdeplan for Øyer sentrum (planid 201102) med reguleringsbestemmelser ble vedtatt den 21.03.2013. Melding om vedtak av planen med beskrivelse ble sendt den 03.04.2013 og kunngjort i GD den 05.04.2013. Krav om erstatning måtte vært fremsatt innen 05.04.2016, jf. fristen i plan og bygningsloven § 15-3 annet ledd.

Krav om erstatning for endrede byggegrenser er ikke fremsatt rettidig. Erstatningskravet ble derfor avvist av Øyer kommune den 14.06.2017.

Øyer Tre AS klagde på Øyer kommunes vedtak fattet 14.06.2017.

Vurdering:

Øyer kommune avviste erstatningskravet for endrede byggegrenser fremsatt av Øyer Tre AS den 02.05.2017. Erstatningskravet ble for avvist da kravet var for sent fremsatt, jf. treårsfristen i plan og bygningsloven § 15-3 annet ledd.

Øyer Tre AS har klaget på avvsningsvedtaket, og gjør gjeldende tre argumenter for at fristen fremsatt i plan og bygningsloven § 15-3 annet ledd ikke er overskredet. Påstandene blir behandlet i rekkefølge nedenfor:

- **Øyer Tre AS mener at det tok lang tid før det ble klart at byggegrensene faktisk ble endret ved vedtakelse av planen.**

Plan og bygningsloven § 15-3 annet ledd har klare retningslinjer for når fristen skal regnes fra. Fristen begynner å løpe fra da vedtaket er gjort kjent etter § 12-12 fjerde ledd eller da reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 femte ledd.

Melding om vedtak av planen med beskrivelse ble sendt 03.04.2013 og vedtaket ble kunngjort i GD den 05.04.2013. Det betyr at fristen for å fremme erstatningskrav begynte å løpe 05.04.2013. Erstatningskravet måtte vært fremmet innen 05.04.2016 .

Det fremgår av vedtakelsen av planen at byggegrensene ble endret. Øyer Tre AS har blitt varslet slik plan- og bygningsloven forutsetter. Det er ikke relevant når Øyer Tre AS faktisk ble oppmerksom på at byggegrensene ble endret, og dette tidspunktet er uansett før treårsfristen gikk ut. Øyer kommune kan ikke bebreides for at Øyer Tre AS ventet unødige lenge med å fremme erstatningskrav, og burde hatt handlet raskere da han ble oppmerksom på at byggegrensene ble endret.

- **Øyer Tre AS viser at det var inngått en omfattende dialog med Øyer kommune da treårsfristen gikk ut.**

Øyer kommune er enig at det forelå en omfattende dialog på det tidspunkt treårsfristen gikk ut. Øyer kommune har hatt en aktiv og positiv innstilling til å endre byggegrensene fra 50 meter til 30 meter, og har nedlagt store ressurser for å forsøke å endre byggegrensene tilbake at det opprinnelig til fordel for Øyer Tre AS. Kommunen har vært i dialog med Statens vegvesen, og det er Statens vegvesen som hindrer kommunen i å endre byggegrensene tilbake til 30 meter.

Øyer Tre AS mener at Øyer kommune burde veiledet de til å kreve erstatning for å avbryte fristen til å fremme erstatningskrav. Øyer Tre AS gjør gjeldende at «[e]t slikt uaktsom brudd på veiledningsplikten kan føre til et direkte erstatningsansvar for kommunen, og må følgelig også føre til at Øyer Tre uansett har retten til å kreve erstatning som følge av endrede byggegrenser i behold.»

Kommune har en generell veiledningsplikt jf. forvaltningsloven § 11.

Øyer kommune er av den oppfatning at kommunen ikke har brutt veiledningsplikten. Vi viser til at Øyer Tre AS har blitt orientert om adgangen til å fremme erstatningskrav etter plan og bygningsloven § 15-3 annet ledd både i melding om vedtak den 03.04.2017 og i kunngjøringen i GD den 05.04.2013. Det fremgår følgende i *Melding om vedtak*: «Eventuelle krav om erstatning eller innløsning må sendes Øyer kommune innen 3 år etter denne kunngjøringen, jf. plan- og bygningslovens §§ 15- og 15-3.» Det samme fremgår av kunngjøringen i GD den 05.04.2013.

Veiledningsplikten innebærer ikke å bistå grunneiere med å fremme erstatningskrav overfor kommunen.

Øyer kommunen har ikke brutt veiledningsplikten.

- **Øyer Tre AS har ikke hatt advokatbistand før lenge etter treårs fristen.**

Det er ikke relevant hvorvidt Øyer Tre AS har engasjert en bistandsadvokat og eventuelt hvilket tidspunkt. Øyer Tre AS har fått tilstrekkelige opplysninger som trengs gjennom vedtaket og kunngjøring i GD vedrørende treårsfristen til å fremme erstatningskrav. Øyer Tre AS trenger ikke å engasjere advokat for å fremme erstatningskrav etter plan og bygningsloven § 15-3, og Øyer kommune kan uansett ikke bebreides for at Øyer Tre AS valgte å engasjere bistandsadvokat etter at treårsfristen var utløpt.

Øyer kommune vil ikke foreta en nærmere realitetsvurdering av saken da vi mener at de prosessuelle vilkårene for å kreve erstatning ikke er tilstede.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Øyer kommune avviser erstatningskrav fra Øyer Tre AS v/Vidar Nyland fremmet 02.05.2017 da kravet ikke er fremsatt rettidig, jf. plan og bygningsloven § 15-3 annet ledd.

Ådne Bakke
Rådmann

Synne Graue Emmerhoff