



Marianne og Trygve Thorbjørnsen
Gangdalsveien 49

4934 NESGRENDA

Delegert sak nr. 19/32

Sakshands.	Saksnr.	Løpenr.	Arkiv	Dato
CAMILLAKA	2015/2056	12558/2019	GBNR	05.06.2019

152/133/0/4: Søknad om dispensasjon for bruksendring

Dokument i saka:

- Søknad om dispensasjon for bruksendring 29.09.2017
- Div eposter advokat Mjaaseth

Bakgrunn:

Vinje kommune vedtok i 2004 ei ordning der hytter eller leilegheiter som er godkjent oppført til utleige i næringsverksemd («utleigeiningar») kan seljast og leigast tilbake utan at dette er i strid med tillatinga. Føresetnaden var likevel at einingane var bunden til utleige med ei utleigeverksemd som driv utleige i felles drift i minimum 70% (8,4 månader) av året i ein periode på 8 år.

Ordninga med sal- og tilbakeleige av utleigeiningar i Vinje kommune har ikkje vore problemfri. Det er ei rekke einingar som har blitt seld utan at kjøpar har vore nøydte til å akseptera ein klausul om tilbakeleige. Dette har igjen ført til at ein rekke einingar ikkje leigast ut i minimum 70% av året. Ein slik bruk er ulovleg og kommunen har ei plikt til å forfølge ulovlege forhold etter plan- og bygningslova.

Vinje kommune fekk i september 2017 ein søknad om dispensasjon for bruksendring for 8 seksjonar i Tiurtunet på eigedom 152/133. Søknaden blei sendt inn av advokat Dag F. Mjaaseth på vegne av eigerane.

I løpet av perioden som har gått sidan søknaden blei sendt inn har fleire av dei trekt seg ut av søknaden og ein står igjen med eigedom 152/133/0/19 og 152/133/0/4 . Ein beklagar at handsaminga har tatt noko tid, men søknaden har stått på vent til nødvendige avklaringar har blitt gjort.

Søknad om dispensasjon

Einingane på eigedom 152/133 er omfatta av reguleringsplanen for 151/1 Rauland Feriesenter/Terrakullen vedteken i 2004. Dei aktuelle areala er her regulera til forretningsområde/turistanlegg.

Utgangspunktet er at hytter/leilegheiter i området er lagt ut til forretningsområde/turistanlegg skal nyttast 100% til utleige. I samsvar med Vinje kommunes vedtak av 09.12.2004 og miljøverndepartementets uttale i Planjuss 1/2009 kan leilegheita/ hytta brukast som fritidsbustad så langt den er bunden til utleige i minimum 9 månadar pr. år og at utleigeverksemda skjer som næringsverksemd i fellesdrift. Alternativt at eininga vart bruka som firmahytte til firma med meir enn 10 tilsette.

Det bli søkt om bruksendring av leilegheita frå utleigeining til heilårs fritidsbustad (utan utleige). Tiltaket er i strid med arealføremålet *forretningsområde/turistanlegg* i reguleringsplanen. Ei godkjenning av tiltaket er avhengig av at vilkåra i plan- og bygningslova (pbl.) §19-2 er fylgt for å kunne gi dispensasjon frå arealføremålet.

Vurdering

Kommunestyret bestemmer arealbruken i kommunen. Dette blir i hovudsak fastsett gjennom reguleringsplanar, kor reguleringsføremålet saman med reguleringsføresegna som fastsett kva som er lovleg bruk av eigedomen. Eininga som her har søkt om dispensasjon for bruksendring ligg på eigedom gnr. 152 bnr. 133 er i reguleringsplanen for 151/1 Rauland Feriesenter/Terrakullen markera med blått på reguleringskartet og regulert til hovudføremål forretningsområde/turistanlegg. Ved samanstilling av reguleringsføremålet og byggjeløyvet kjem det klart fram at det berre er utleigeiningar som kan etablerast på eigedomen. Det er også dette kommunen i byggjeløyve har gitt tillating til.

Arealføremålet forretningsområde/turistanlegg viser til kommersiell utleige, altså utleige i næringsverksemd. Det betyr at det berre er tillate oppført bygg som skal inngå i næringsmessig utleige. Det er i utgangspunktet ikkje lovleg med noko som helst privat bruk av slike bygg. Miljøverndepartementet har likevel i ei tolkingsuttale i planjuss 1/2009 kome til at i sal- og tilbakeleigesituasjonar vil ein viss bruk til private føremål kunne akseptierast så lenge næringsføremålet er den dominerande bruken. Departementet har i denne uttala presisera at for at kombinasjonen privat bruk og utleige skal kunne vurderast til å oppfylle næringsføremålet må utleigeperioden for den einskilde eining vera på minst 9 månadar av året og utleiga må skje i fellesdrift. Dette er og i samsvar med Vinje kommunes vedtak frå 2004.

Dette betyr for dei aktuelle einingane på 152/133 at det i utgangspunktet berre er heiltidsutleige eller sal- og tilbakeleige slik det blir definera av departementet som er aktuell arealbruk. Kva som eventuelt er lova av seljar/meglar/utbyggjar er ikkje relevant her. I ei eventuell sal- og tilbakeleigeordning er ikkje kommunen part og det er heller ikkje kommunen som administrera ordninga. Kommunen plikter ei heller å sørgje for at det er mogleg å leige ut eller at det blir etablert ei passende utleigeverksemd. Dette er plikter som ligg hos den som ønskjer å nytte eigedomen. Ein er sjølv ansvarleg for at dei private føresetnadane for å nytte eigedomen faktisk og rettsleg ligg føre. At det ikkje er mogleg å nytte ein eigedom innanfor lovlege former, gir ikkje eigar ein automatisk rett til å ta eigedomen i bruk til andre føremål. Det betyr at ein ikkje kan ta eigedomen i bruk til private føremål sjølv om ein har problem med

å få leigd ut eller at ein opplev problem med sin utleigeavtale. I eit område regulera til næring er privat bruk ikkje aktuell alternativ bruk. Dersom ein ikkje får leigd ut eininga vil i prinsippet det einaste lovlege vere å la eininga stå tom.

Plikt til næringsmessig utleige følgjer direkte av reguleringsformålet. Det er derfor ikkje naudsynt at det gis vilkår om dette i byggeløyvet. Det er heller ikkje naudsynt at det gis føresegn om dette i reguleringsplan eller at det blir tinglyst. Reguleringsplanen er eit offentlig dokument som er tilgjengeleg for alle. Kjøparar av eigedom må sjølv sette seg inn i kva som er lovleg arealbruk for ein eigedom.

Søkar viser i søknad til at dei har hatt tinglyst utleigeplikt på einingane. Vidare viser søkar til sameigets vedtekter, skøyte og kjøpekontrakt. Likevel er det i denne søknaden lagt ved lite dokumentasjon som kan stadfeste den faktiske bruken for eininga. Den faktiske bruken i den påkravde utleigeperioden på 8 år er ikkje dokumentera. Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på eigenbruk for 152/133/0/4. For 152/133/0/4 er det berre visa dokumentasjon på privat utleige. Ein kan difor ikkje dokumentera at eininga har vore nytta i samsvar med gjeldande regulering i den påkravde perioden på 8 år.

Advokat Mjaaseth skriv på vegne av søkerane at manglande dokumentasjon på faktisk bruk ikkje gjev kommunen grunnlag for å konkludera med at utleigeplikta ikkje er innfridd. Kommunen vil på si side poengtere at ein heller ikkje på grunnlag av manglande dokumentasjon kan stadfeste at bruken har vore i samsvar med reguleringa.

Ein vil og minne om at søknad om dispensasjon for bruksendring er ein moglegheit ein har for å kunne søkje om å nytte eininga som rein fritidsbustad utan plikt om utleige, og difor er det søkjars ansvar å leggje fram den dokumentasjonen som er naudsynt for behandling av søknaden.

Vinje kommune stiller same krav til dokumentasjon for alle som søker dispensasjon for bruksendring med bakgrunn i at dei har innfridd dei politiske vedtak og retningsliner som gjeld ved sal- og tilbakeleige. Med bakgrunn i det kan ikkje kommunen sjå at det er tilstrekkeleg dokumentera at eininga har blitt bruka i tråd med gjeldande reguleringar, politiske vedtak og retningsliner i den påkravde perioden på 8 år. Som uttala av Miljøverndepartementet i planjuss 1/2012 er det den faktiske bruken som er avgjerande for om ein handlar i samsvar med reguleringsføremålet.

Mjaaseth viser til at tidlegare søknadar om dispensasjon har blitt innvilga på same dokumentgrunnlag. Likevel er det ikkje visa til kva einingar dette gjeld. Ein kan difor ikkje kommentera dette nærmare her.

Då det er den faktiske bruken som er avgjerande for om reguleringsføremålet blir fylgt kan ikkje administrasjonen sjå at det er dokumentera at reguleringsføremålet er fylgt. Administrasjonen meiner at det ikkje er lagt fram dokumentasjon som viser at eigar i heile den påkravde 8 års perioden har nytta eininga i samsvar med gjeldande reguleringar og politiske vedtak. Slik saka er presentera og dokumentera kan ein ikkje vurdere at reguleringsføremålet er fylgt og fordelane ved å gjeva dispensasjon vil ikkje vera større enn ulempene. Å innvilga dispensasjon for bruksendring for eininga kor faktiske forhold ikkje er tilstrekkeleg dokumentera vil kunne skape uheldige presedensverknadar som kommunen meiner vil vera ei tungtvegande ulempe. Då det er mange eigedomar i kommunen som vil vera påverka av

sal- og tilbakeleige er det viktig at kommunen stiller same krav til dokumentasjon for å sikre føreseielegheit og likebehandling. Fordelane ein dispensasjon vil kunne gje eigar og/eller kommunen i forhold til bruk og oppfølging av bruk vurderer ikkje administrasjonen til å vera vesentlig større enn dei ulempene og presedensverknadane ein dispensasjon her potensielt vil kunne gje.

Ein dispensasjon frå område for *Forretningsområde/turistanlegg* for bruksendring av eininga inneber at reiselivsnæringa mister sengeplassar i området som elles ville vært ein utleigekapasitet i 70% av året i 8 år. Sett i samband til denne konkrete hytta si del av utleigekapasiteten, vil ein dispensasjon vera av vesentleg betyding. Sett i samband til den samla utleigekapasiteten i området elles, er betydinga av denne enkeltdispensasjonen noko mindre. Det er likevel ei rekke hytter og leilegheiter i dette området som vil vera i same situasjon som denne. Desse søknadane må behandlast likt. Ved ein likebehandling av desse tilfella vil utleigekapasiteten i området bli vesentleg svekka. Omsyna bak arealføremålet, tatt i betraktning retningslinene i vedtaket frå 2004, vil derfor bli vesentleg tilsidesett ved den omsøkte dispensasjonen.

Einingsleiar sitt vedtak:

I medhald av pbl. §19-2 blir det ikkje gjeve dispensasjon for bruksendring frå næringsføremål til fritidsføremål for 152/133/0/4.

Vedtaket kan påklagast innan 3 veker til Fylkesmannen i Telemark i samsvar med § 19 i Plan- og bygningslova jfr. forvaltningsloven kap. VI. Ein eventuell klage skal være grunngitt og det skal presiserast kva punkt i vedtaket det klages på. Klagen skal være stilt til Fylkesmannen i Telemark og sendes til Vinje kommune. Sakshandsamar kan gi nærmare opplysningar om klageadgang

Saksbehandlingsgebyr på 13 300,- ettersendes.

Med helsing

Knut Martin Edland
nærings sjef

Camilla Kallevik
rådgjevar

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.