



## HORDALAND TINGRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 05.01.2023 i Hordaland tingrett, Bergen

**Saksnr.:** 22-017167TVI-THOD/

**Dommer:** Tingrettsdommer Arne Langeland

**Saken gjelder:** Gyldigheten av Ugyldig forvaltningsvedttak vedrørende pålegg om riving av brygge og to uthus

---

Arvid Johannessen

Advokat Ingrid Sævold Moe

**mot**

Staten v/Kommunal- og  
moderniseringsdepartementet

Advokat Erlend Baldersheim

---

## DOM

Saken gjelder gyldigheten av forvaltningens pålegg om retting/fjerning av en brygge med to uthus på gnr. 21 bnr. 442 i Bergen kommune.

### Framstilling av saken:

Arvid Johannessen kjøpte gnr. 21 bnr. 442, Bønesstranden 94, i 2004. Eiendommen ligger ved Nordåsvannet i Bergen. Selger var formelt Oddveig Wiola Lerøy. Arvid Johannessen oppfattet at det var Oddveig Wiola Lerøys ektefelle, Arvid Lerøy, som var den reelle eier av eiendommen. Det var Arvid Lerøy som Arvid Johannessen inngikk kjøpsavtalen med.

På gnr. 21 bnr. 442 var det opprinnelig oppført et bolighus. Dette bolighuset med tomt ble utskilt som bnr. 1336, slik at det ikke lenger var bygninger på bnr. 442. 1. juni 1983 søkte Oddveig Wiola Lerøy om byggetillatelse for oppføring av enebolig på det som var tilbake av bnr. 442 etter utskillelsen av bnr. 1336. Byggetillatelse ble gitt, og boligen sto ferdig i 1984. Ferdigattest er utferdiget 10. oktober 1984.

På gnr. 21 bnr. 442 ble det i 1984 oppført carport. Det foreligger byggemelding, byggetillatelse og ferdigattest for carporten.

1. august 1995 ble det utferdiget ferdigattest for et naust på bnr. 442, etter tidligere innsendt byggemelding og mottatt byggetillatelse.

Det foreligger også en ferdigattest av 27. juni 1997 for tilbygg til bolig, etter tidligere innsendt byggemelding og mottatt byggetillatelse.

Da Arvid Johannessen kjøpte eiendommen, var det anlagt en brygge med to uthus på bryggen, på eiendommen. Retten kommer tilbake til spørsmålet om når bryggen og uthusene ble oppført.

I 2009 igangsatte Bergen kommune (heretter ofte kommunen) det såkalte strandsoneprojektet hvor kommunen befarte strandsonen i Bergen fra land og fra sjø i perioden 2009-20012. Bakgrunnen for prosjektet var å avdekke mulige ulovlige tiltak i 100 meters beltet i strandsonen.

22. juni 2012 var bygningsmyndighetene på befaring på saksøkerens eiendom. Av «Sjekkliste for bruk i strandsonen» fremgår blant annet følgende: «Finner ingenting i arkivet om kai med to uthus. Be om redegjørelse rundt dette.»

Ved brev av 27. mai 2019 ba kommunen om adgang til gnr. 21 bnr. 442 for å vurdere om det forelå ulovlige tiltak på eiendommen.

Befaringen ble gjennomført 12. juni 2019. Fra befaringsrapporten hitsetter retten følgende: «Kai på strandlinje mot vest ble opplyst å være 30m. lang. Det er oppført to uthus på kaien. Nåværende eier overtok eiendommen med kai i 2004 og mener den har stått der i 30 år.»

24. juni 2019 sendte kommunen varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt til Arvid Johannessen.

Ved brev av 12. august 2019 søkte Arvid Johannessen om godkjenning av kaien og de to uthusene.

I brev av 13. september 2019 gav Bergen Havn forhåndsuttalelse. Det heter her blant annet: «Ut fra de opplysningene vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven og vi er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken.»

22. januar 2020 ble søknaden om godkjenning av kaien og de to uthusene avslått.

Avslaget ble 11. februar 2020 påklaget av Sivilingeniør Atle Sundal på vegne av Arve Johannessen.

Utvalg for miljø og byutvikling vedtok 11. juni 2020 ikke å ta klagen til følge. Klagen ble dermed oversendt til Fylkesmannen i Vestland for endelig avgjørelse.

Ved brev av 24. juni 2020 fra Harris advokatfirma AS ble det fremlagt ytterligere opplysninger og dokumentasjon i saken. Det ble bedt om at ulovlighetsoppfølgingen i saken ble avsluttet, og under enhver omstendighet at klagesaken ble stilt i bero inntil kommunen hadde tatt stilling til de nye opplysningene i saken.

Kommunen kommenterte innholdet i ovennevnte brev, i brev av 25. juni 2020 til Fylkesmannen i Vestland.

Ved brev av 1. juli 2020 meddelte Fylkesmannen i Vestland at fylkesmannen ikke fant grunn til å stille behandlingen av klagesaken i bero inntil kommunen hadde tatt stilling til nye opplysninger innsendt til kommunen ved brev av 24. juni 2020.

I brev av 8. oktober 2020 meddelte kommunen at de ikke ville avslutte den aktuelle tilsynssaken.

Ved brev av 27. oktober 2020 stadfestet fylkesmannen kommunens vedtak om avslag på oppføring/legalisering av kai og to boder på gnr. 21 bnr. 442.

Ved brev av 11. november 2020 fra Harris Advokatfirma AS ble det fremført nye merknader og nye opplysninger på vegne av tiltakshaveren.

5. januar 2021 utferdiget kommunen pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt.

Vedtaket om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt ble påklaget 27. januar 2021.

29. juni 2021 stadfestet Statsforvalteren i Vestland vedtaket fra kommunen om pålegg om retting med tvangsmulkt for kai og to uthus på gnr. 21 bnr. 442.

Harris Advokatfirma AS sendte 1. september 2021 prosessvarsel i henhold til tvisteloven § 5-2, til Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Ved brev av 7. september 2021 ba departementet om utsatt frist for å besvare prosessvarselet.

Ved brev av 3. november 2021 besvarte departementet prosessvarselet. Departementet bestred kravet som var fremsatt i prosessvarselet.

Stevning er innkommet til retten 1. februar 2022. Hovedforhandling ble holdt i Bergen tinghus 12. til 16. desember 2022. Arvid Johannessen møtte sammen med advokat Ingrid Sævoid Moe og avgav forklaring. Seniorrådgiver hos Statsforvalteren i Vestland, Arnt Erik Nordheim, møtte sammen med advokat Erlend Baldersheim på vegne av saksøkte. Retten mottok forklaring fra fem vitner, og det ble foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

#### Saksøkeren har i korte trekk gjort gjeldende:

Det er statsforvalterens vedtak av 29. juni 2021 – og ikke departementets svar av 3. november 2021 på prosessvarselet – som retten skal prøve. Departementets brev av 3. november 2021 er ikke et avslag på en begjæring om omgjøring. Det er dermed ikke et enkeltvedtak. For at problemstillingen ikke skal komme på spissen, nedlegger Arvid Johannessen en subsidiær påstand, for det tilfellet at retten skulle komme til et annet resultat i forhold til dette temaet.

Bryggen var ikke meldepliktig etter bygningsloven 1965 § 84. Bryggen er ikke et kaianlegg. Den faller heller ikke inn under alternativet «andre varige konstruksjoner og anlegg». Tidligere spesialkonsulent og sekretær for bygningsrådet i Bergen kommune, Gerhard Vik, har forklart at bare store tiltak skulle anmeldes til kommunen tidlig på 1980-tallet. Man tok gjerne en beslutning om dette «på stedet». Bryggen i vår sak skulle neppe meldes, ettersom den ikke var til sjenanse for noen.

Det forhold at det bare er funnet 15 byggemeldinger for private brygger i kommunens arkiv fra perioden 1965 til 1986, underbygger at kommunens praksis var at tiltak som bryggen i vår sak ikke var meldepliktig.

De eksempler på forvaltningspraksis som staten har lagt frem, er ikke sammenlignbare med bryggen i vår sak.

Bryggen på 25 meter som er omhandlet i LG-2010-73352 – og hvor lagmannsretten kom til at bryggen ikke var meldepliktig etter § 84 - er sammenlignbar med bryggen i vår sak.

Han som oppførte bryggen med et uthus, har uansett meldt tiltaket til kommunen. Det vises til erklæring av 13. juni 2020 fra Arvid Lerøy og vitneforklaringen fra hans søster, Inger Lerøy.

Meldepliktige tiltak ble for øvrig ikke tegnet inn på situasjonskart. Det fremlagte situasjonskartet hvor bryggen ikke er inntegnet, har dermed ingen bevisverdi.

Manglende søknad til havnevesenet har ikke betydning for lovligheten av meldepliktige tiltak etter § 84.

Uthus 1 ble oppført samtidig med bryggen. Arvid Lerøy fikk muntlig bekreftelse på at uthuset kunne oppføres. Det er gjennomført minst fire befaringer av eiendommen i ettertid, uten at det er påtalt at uthuset er oppført.

Uthus 2 falt inn under unntaket fra byggetillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 86 a. Vi vet ikke om Arvid Lerøy har gått frem slik som kreves etter § 86 a. Han var et ordensmenneske, så det taler for at han har gjort det han skulle i så måte.

Rivningsvedtaket er uansett sterkt urimelig. Det fremgår av plan- og bygningsloven § 32-10 første ledd første punktum at sanksjoner skal stå i et rimelig forhold til ulovligheten. Kommunen kan også unnlate å forfølge overtredelser av mindre betydning, jf. § 32-1 andre ledd.

Graden av klander hos Arvid Lerøy og Arvid Johannessen er så lav at pålegg om retting og tvangsmulkt er sterkt urimelig. I tillegg kommer at grovheten av eventuell overtredelse av bygningsloven 1965 er liten.

Den lange tiden som er gått siden kommunen oppdaget den påståtte ulovligheten og til kommunen påla retting er relevant ved rimelighetsvurderingen.

Rivning av bryggen vil påføre den private parten store ulemper. Han vil ikke lenger kunne ha en stor båt liggende ved eiendommen, og vedlikeholdet av annekset blir nærmest umuliggjort.

Sett hen til det ovennevnte, taler allmenne hensyn ikke i særlig grad for at bryggen blir revet.

Også pålegget om å rive de to uthusene er sterkt urimelig.

Arvid Lerøy informerte kommunen om oppføringen av uthus 1 allerede tidlig på 1980-tallet. Størrelsen på uthuset er liten, og overtredelsen er liten. Kommunen har vært på befaring på eiendommen en rekke ganger uten å påtale uthuset.

Uthus 2 er oppført i 1988 og var meldepliktig etter plan- og bygningsloven § 86 a. Dette uthuset er svært lite, og overtredelsen er ikke alvorlig.

Samlet sett medfører graden av eventuell uaktsomhet og den manglende grovheten av overtredelsen at pålegg om rivning av uthusene er sterkt urimelig.

Dersom rivningspålegget er ugyldig i forhold til bryggen, må kommunen gjøre en nye og selvstendig vurdering av om de to mindre uthusene skal forfølges.

Forvaltningens utredningsplikt, jf. forvaltningsloven § 17 er brutt. Kommunen har ikke søkt kunnskap om hvordan rettsreglene ble forstått og praktisert på den tiden tiltakene ble oppført, før rivningspålegget ble vedtatt.

Kravet til begrunnelse etter forvaltningsloven § 25 er ikke oppfylt. Det fremgår ikke hvorfor uthusene kreves fjernet i medhold av plan- og bygningsloven kapittel 32. Det vises ikke til hvilke bestemmelser vedtaket bygger på.

Saksøkerens påstand:

1. saken fremmes.
2. Statsforvalteren i Vestland sitt vedtak av 29.06.2021 som gjelder pålegg om rivning av kai og 2 uthus og tilhørende tvangsmulkt er ugyldig.
3. Subsidiært: Statsforvalteren i Vestland sitt vedtak av 29.06.2021 som gjelder pålegg om rivning av kai og 2 uthus og tilhørende tvangsmulkt er ugyldig og Kommunal- og distriktsdepartementets beslutning av 03.11.2021 er ugyldig.

4. Staten v/ Kommunal- og distriktsdepartementet dømmes til å betale Arvid Johannessen sine sakskostnader.

Saksøkte har i korte trekk gjort gjeldende:

Det er Kommunal- og moderniseringsdepartementets vedtak av 3. november 2021 som ligger til rettslig prøvelse. Saksøkeren har ikke rettslig interesse i å få prøvd Statsforvalteren i Vestland sitt vedtak av 29. juni 2021, jf. tvisteloven § 1-3 andre ledd. Staten viser til Skoghøy *Tvisteløsning* (4. utgave) side 432 og Rt-2013-1101 avsnitt 2, 5 og 22.

Kaien var meldepliktig etter bygningsloven 1965 § 84 nr. 1. Dette fremgår av lovteksten. Det fremgår også av tidligere praksis fra departementet, som illustrerer en mulig nedre grense for hvilke tiltak som var meldepliktige. I rundskriv H-1986-20 under punkt 7.2 Arbeid som omfattes av § 84, heter det blant annet: «Fra departementets praksis kan nevnes at skitrekk (skiheis), båttopptrekk og mindre brygger og svømmebasseng også er tolket som § 84-arbeid.» Det fremgår også av rettspraksis at vesentlig mindre tiltak enn kaien i vår sak, omfattes av meldeplikten. Også praksis fra sivilombudet, for eksempel SOMB-2008-89, trekker i samme retning. Det fremgår at bygningsetaten i Bergen kommune og havnevesenet har behandlet saker som gjelder tiltak som er mindre enn kaien i vår sak.

LG-2010-73352, som saksøkeren har vist til, gjelder tvist mellom to private parter. Staten eller kommunen var altså ikke representert i saken, og hadde dermed ikke mulighet for å legge frem sitt syn. I saken vises det til regelforståelse og praksis rundt midten av 1970-årene, men uten kildehenvisninger. Dommen er også i strid med tidligere praksis fra departementet, for eksempel «Tønsbergbryggen» og Vargavågen, som er fremlagt i det faktiske utdraget.

TOSLO-2020-24986 viser til praksis fra Færder. Praksisen i Færder var imidlertid feil, jf. Vestfold tingretts dom i 17-145344TVI-VEFO.

Kaien i vår sak, som er 30 meter lang og har et areal på 90 kvadratmeter, faller med god margin innenfor de tiltak som skal meldes etter § 84.

Partene er for øvrig enige om at uthus 1 er søknadspliktig etter bygningsloven 1965 § 93 første ledd bokstav a.

Oppførelsen av uthus 2 var i utgangspunktet søknadspliktig etter plan- og bygningsloven 1985 § 93. Det er imidlertid mulig at unntaksregelen i § 86a kom til anvendelse for dette byggverket. I så fall skulle nabovarsel og melding til bygningsrådet vært sendt.

Det er mest sannsynlig at byggemelding for kaien og byggesøknad for uthus 1 ikke er sendt.

Det er ingen slike dokumenter eller spor etter slike dokumenter i arkivene. Det er viktig å ta i betraktning at arkivsituasjonen for Bønesstranden 94 er god. Det er lagt frem fullstendige byggesaker for alle andre tiltak på denne eiendommen. Hele byggesaksmappen for Bønesstranden 94 ble sendt til mikrofilming 5. november 1984. Dersom byggemeldingen for kaien og/eller byggesøknaden for uthus 1 hadde fantes, ville de blitt mikrofilmet den gangen.

Arkivsituasjonen i Bergen kommune var god. Det fremgår blant annet følgende fra kommunens pålegg av 5. januar 2021 om retting, og ilegging av tvangsmulkt:

«Det må likevel legges avgjørende vekt på at det ikke finnes spor i arkivet som viser at kaien noen gang er meldt til kommunen. Det er ikke grunn til å anta at en slik melding er forsvunnet fra arkivet. Bønes ble som del av gamle Fana kommune innlemmet i Bergen kommune i 1972. Bergen kommune har erfaringsmessig hatt gode rutiner på å føre inn viktige dokumenter i arkivet og en slik byggemelding ville vært et sentralt dokument av høy arkivverdighet.»

Tidligere byarkivar, Arne Skivenes, har også uttalt seg i positive ordelag om kommunens arkiver. Han hadde ikke lyst til å felle en negativ dom over arkivene i Bergen kommune generelt, eller byggesaksavdelingen spesielt.

Dersom det hadde vært sendt byggemelding og byggesøknad for tiltakene, ville man funnet spor etter dette i kommunens arkiver eller i arkivene til etatene som kommunen hadde kontakt med i forbindelse med behandlingen av slike saker.

Heller ikke hos den private parten finnes spor etter dokumentbevis for at det er sendt byggemelding og byggesøknad for kaien og uthus 1. Arvid Lerøy er omtalt som en svært ordentlig mann som var livredd for navnet sitt. Det taler derfor med styrke for at byggemelding og byggesøknad ikke er sendt, at kopier av dokumentene ikke finnes hos ham

Kaien er ikke tegnet inn på et situasjonskart fra 1988. Dette kan tilsi at kaien, eller deler av den, er yngre enn 1988.

Tiltaket ble heller ikke omsøkt etter regelen i havneloven § 19, jf. § 20. Dette underbygger at Arvid Lerøy heller ikke leverte melding eller søknad etter bygningsloven 1965. Han agerte i så fall på samme måten etter de to lovene.



Uthus 2 er ikke omsøkt. Uthus 2 er ikke omtalt i erklæringen fra Arvid Lerøy, det er heller ikke omtalt i erklæringen fra Inger Lerøy. Det foreligger ikke vitneprov fra nabo(er) om at nabovarsel er mottatt.

De øvrige bevisene hefter det tvil ved, og de kan ikke lede til et annet resultat.

På baksiden av bildet fra Ian Lerøy er det påført *Bønesstranden 96* og årstallet *1984*. I 1984 var imidlertid adressen til eiendommen på bildet Straumevegen 162. Først i 1986 fikk eiendommen adressen Bønesstranden 96. Bildet har ingen bevisverdi.

I erklæringen fra Arvid Lerøy omtaler han en person med navn Smith. Ingen kjenner til hvem denne Smith kan være.

I erklæringen fra Inger Lerøy står det at Bønesstranden var eiet av Arvid Lerøy, hvilket er feil. Det var konen hans, Oddveig Wiola Lerøy, som eide eiendommen. Det står også at det skjedde salg av tomt for oppføring av hus, hvilket også er feil. Inger Lerøy har også vekslet mellom å påstå at kaien ble oppført i 1981 og 1983.

Det er mulig at Knut Olaf Pedersen har vært på eiendommen under byggingen av kaien. Han har imidlertid ikke vært der i egenskap av bygningsinspektør. Pedersen var ansatt i kommunen som tømrer før han ble bygningsinspektør, antagelig i begynnelsen av 1990-tallet, slik Malvin Klementsén har forklart.

For øvrig har etterfølgende befaringer i forbindelse med andre tiltak, ingen bevisverdi.

Kommunen har rett og plikt til å følge opp ulovlige forhold på eiendommen, jf. plan- og bygningsloven 2008 § 32-1. Mangel på byggemelding eller byggesøknad er i seg selv et ulovlig forhold.

Det er for øvrig klart at dagens sanksjoner kan rettes mot forhold som var ulovlige – og som fremdeles er det.

Vanlige rettsfølger av ulovlige tiltak på en eiendom er pålegg om retting, jf. plan- og bygningsloven 2008 § 32-3 og ileggelse av tvangsmulkt, jf. § 32-5. Det er disse rettsfølgene de ulovlige tiltakene har utløst i vår sak.

Sanksjonene skal stå i rimelig forhold til lovligheten, jf. § 32-10. Domstolene kontrollerer forvaltningsskjønnet etter læren om myndighetsmisbruk. Dette innebærer at forvaltningsskjønnet må være grovt eller åpenbart urimelig for at det skal kunne settes til sides av domstolene. Det forvaltningsskjønnet som er utøvd i vår sak er verken grovt urimelig eller åpenbart urimelig.

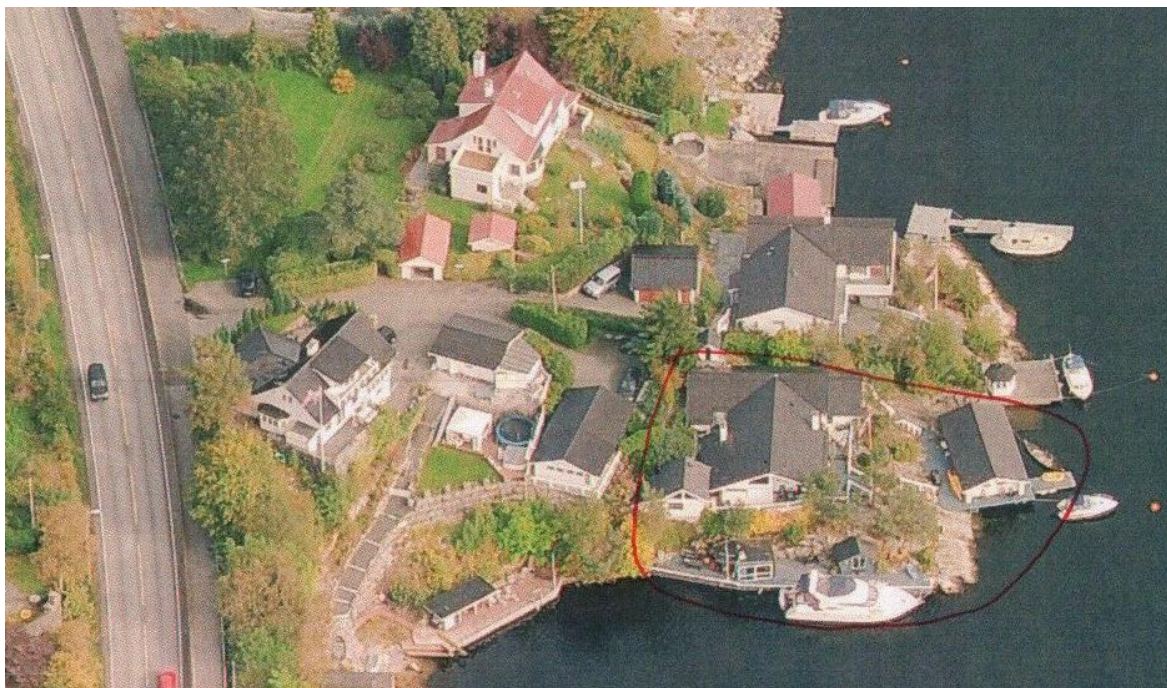
Kravet til begrunnelse etter forvaltningsloven § 25 er oppfylt. En eventuell manglende begrunnelse har under ingen omstendigheter virket inn på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41.

Saksøktes påstand:

1. Staten ved Kommunal- og distriktsdepartementet vert frifunne frå kravet i påstanden punkt 3. For øvrig vert søksmålet avvist.
2. Staten ved Kommunal- og distriktsdepartementet vert tilkjent sakskostnader.

### **Rettenns vurdering**

Retten tar innledningsvis inn fotografier av Bønesstranden 94, gnr. 21 bnr. 442, og et nærbilde av de aktuelle tiltakene. På bildet under er Bønesstranden 94 ringet inn med rødt.



På bildet på neste side i dommen ser vi bryggen med de to uthusene nederst på bildet. Som nevnt, ble uthus 1 oppført samtidig som bryggen. Uthus 2 er oppført omkring 1988.

Uthus 1 er 9,8 kvadratmeter. Uthus 2 er en bod på 2,66 kvadratmeter. I tillegg er det en levegg av glass, som er en skyvedør, og med takoverbygg. Den siste delen av byggverket er på 11,9 kvadratmeter. Målene er hentet fra faktisk utdrag side 750.

Naustet med brygge som ligger til høyre på bildet, er tidligere omsøkt og godkjent.



Retten skal innledningsvis bemerke at det er Kommunal- og moderniseringsdepartementets vedtak av 3. november 2021 som ligger til rettslig prøvelse. Saksøkeren har, slik retten ser det, ikke rettslig interesse i å få prøvd Statsforvalteren i Vestland sitt vedtak av 29. juni 2021, jf. tvisteloven § 1-3 andre ledd. Retten viser særlig til *Skoghøy Tvisteløsning* (4. utgave) side 432 og Rt-2013-1101 avsnitt 2, 5 og 22. Retten hitsetter følgende fra Skoghøys lærebok:

«Siden det er et vilkår for å anlegge søksmål at rettens avgjørelse har aktuell betydning for saksøkeren, kan det etter at et vedtak av et underordnet organ – etter regler om klage eller omgjøring av eget tiltak – er overprøvd av et overordnet organ, ikke anlegges søksmål om det underordnede organs vedtak, se tvl. § 1-5 første punktum. Etter at vedtaket er overprøvd av overordnet organ, må søksmålet i tilfelle rettes mot det overordnede organs vedtak, se nærmere punkt 7.4.4 (b) nedenfor. Det samme gjelder dersom forvaltningsorganet selv har omgjort vedtaket eller har realitetsvurdert omgjøring og fastholdt vedtaket. Saksøkeren har da ikke lenger rettslig interesse i å få prøvd det opprinnelige vedtaket. Etter at omgjøring er realitetsvurdert, er det i tilfelle vedtaket i omgjøringsomgangen som må angripes.»

Det fremgår av brev om utsettelse av svarfrist og av Kommunal- og moderniseringsdepartementets vedtak av 3. november 2021 at departementet har gjort en realitetsvurdering av Statsforvalteren i Vestland sitt vedtak av 29. juni 2021, og fastholdt vedtaket.

Etter dette vil retten realitetsbehandle følgende del av saksøkerens påstand under punkt 3: «Kommunal- og distriktsdepartementets beslutning av 03.11.2021 er ugyldig.» Den øvrige del av søksmålet blir avvist.

Retten skal kort bemerke at den legger til grunn at bryggen med uthus 1 ble oppført en gang i perioden 1981 til 1984. Retten viser til vitneforklaringen fra Inger Lerøy, som er søster til Arvid Lerøy. Hun forklarte at hun var med og bygget bryggen i 1981. Tidligere har hun gitt uttrykk for at bryggen ble bygget i 1983. Retten legger særlig vekt på at Inger Lerøy har forklart at hun bar materialene til bryggen ned til sjøen, over området hvor eneboligen på gnr. 21 bnr. 442 nå er oppført. Det ble søkt om byggetillatelse for denne eneboligen 1. juni 1983, og ferdigattest er utferdiget 10. oktober 1984. Retten legger til grunn, slik Inger Lerøy har forklart, at materialene ikke ble båret gjennom huset, og at det ikke ville være mulig å frakte materialene rundt huset. Eneste tilgangen til bryggen er gjennom huset. Retten viser også til at Arvid Lerøy i erklæring av 13. juni 2020 har bekreftet at kai/brygge ble bygget vår eller vår/sommer 1981.

Det har ikke betydning for lovanvendelsen om retten legger til grunn at bryggen ble oppført i 1981 eller 1984.

Retten går over til å vurdere om bryggen var meldepliktig etter bygningsloven 1965 § 84 nr. 1. Det er forståelsen og rettsstilstanden på den tiden bryggen ble oppført som skal legges til grunn. Lovparagrafen har overskriften «Andre varige konstruksjoner og anlegg.» § 84 nr. 1 har følgende ordlyd:

«For kaianlegg, moloer, dokker, bruer, transformatorer, tank- og beholderanlegg, underjordiske anlegg, haller og bedrifter i fjell, tribuner, idrettsanlegg og andre varige konstruksjoner og anlegg som ikke går inn under § 93, må melding sendes bygningsrådet før graving, fylling, oppføring eller riving settes i gang. Reglene i § 94 nr. 3 gjelder tilsvarende.

Det som er bestemt om bebyggelse og bygninger i §§ 68, 71, 74 nr. 2, 79 og 80 nr. 2, gjelder tilsvarende for konstruksjoner og anlegg som nevnt. De må ikke føres opp nærmere nabogrense enn 4 m. Bygningsrådet kan fastsette en annen avstand.»

Retten er enige med partene i at bryggen i vår sak ikke er å anse som et kaianlegg. Spørsmålet blir dermed om bryggen omfattes av begrepet «andre varige konstruksjoner og anlegg».

I E. Schulze og Johan L. Ditlefsen *Bygningsloven og byggeforskriftene i praksis* del 3 (1973) heter det på side 290 blant annet:

«I nr. 1 er det gitt pålegg om å melde fra til bygningsrådet før arbeid med nevnte konstruksjoner og anlegg settes i gang. En antar at uttrykket «... andre varige konstruksjoner og anlegg» må sees i sammenheng med de eksempler som er nevnt i nr. 1, slik at de må være av en viss størrelsesorden.»

I rundskriv H-1986-20 fra Kommunal- og arbeidsdepartementet er det under punkt 7.2 fremholdt blant annet følgende om arbeid som omfattes av § 84:

«Hovedkarakteristikken av arbeider som omfattes av § 84 varige konstruksjoner og anlegg – er beholdt. Eksemplene er fjernet, bl.a. fordi de er tilfeldige og bidrar til tvil om hva som går inn under § 84.

(...)

Fra departementets praksis kan nevnes at skitrek (skiheis), båttopptrek, mindre brygger og svømmebasseng også er tolket som § 84-arbeid.»

Partene har lagt frem eksempler fra rettspraksis som retten ikke finner gir den nødvendige veiledning i forhold til bryggen i vår sak. Retten går derfor ikke nærmere inn på disse eksemplene, bortsett fra ett, jf. nedenfor i dommen.

Slik retten ser det, vil den aktuelle bryggen, som er 30 meter lang og har et flateinnhold på 90 kvadratmeter, omfattes av begrepet «andre varige konstruksjoner og anlegg». Bryggen fremstår som noe langt mer enn en mindre brygge, som altså ble ansett som et § 84-arbeid etter departementets praksis.

Saksøkeren har trukket frem Gulating lagmannsretts dom i LG-2010-73352 for å underbygge at bryggen i vår sak ikke er meldepliktig. På side 9 i dommen heter det blant annet:

«Etter lagmannsrettens syn fremstår det som mer enn tvilsomt om en enkel trekonstruksjon som den aktuelle trebryggen anlagt direkte langs fjellveggen nærmest som en gangvei, i henhold til regelforståelse og praksis rundt midten av 1970-årene skulle vært byggeanmeldt etter § 84. Ut fra formålet den gang bak § 84, og angivelsen av de typetilfeller «varige konstruksjoner og anlegg» som bestemmelsen nevner, kan lagmannsretten ikke legge til grunn som sannsynliggjort at oppføringen av bryggen den gang var i strid med bygningslovens regler.»

Retten bemerker at lagmannsrettens beskrivelse av bryggen i saken for lagmannsretten; den var «anlagt direkte langs fjellveggen nærmest som en gangvei», ikke er en dekkende beskrivelse av bryggen i vår sak, slik retten ser det. Retten legger til grunn at bryggen på 25 meter, ut fra beskrivelsen i lagmannsrettens dom, har hatt et flateinnhold på langt mindre enn 90 kvadratmeter. I tillegg viser retten til at det offentlige ved staten eller kommunen, ikke var part i nevnte sak, og dermed ikke hadde mulighet for å fremme sitt syn der.

Foranlediget av saksøkerens anførsel skal retten bemerke at den ikke vurderer at det forhold at det for perioden 1965 til 1986 kun er funnet 15 byggemeldinger for brygger i kommunens arkiver, indikerer at brygger ikke skulle byggemeldes. En mer nærliggende

forklaring er, slik retten ser det, at byggemeldinger som ikke avstedkom reaksjoner i form av naboprotester, og som bygningsetaten heller ikke av andre grunner så nærmere på, ble liggende ubehandlet til de til slutt gjerne ble kastet. Retten viser til redegjørelsen for hvordan retten oppfatter at byggemeldinger ble behandlet, senere i dommen.

Etter dette konkluderer retten så lang med at byggherren hadde plikt til å byggemelde bryggen etter § 84 i dagjeldende bygningslov.

Retten går over til å vurdere om bryggen faktisk ble byggemeldt.

Arvid Lerøy har 13. juni 2020 avgitt følgende erklæring:

**«Bekreftelse vedrørende kai Bønesstranden 94**

Angående ovennevnte kai bekrefter jeg at kai/brygge ble bygget våren 1981. Etter samtale med representant for byggesaksavdelingen hos Bergen kommune leverte jeg skisse på kai med bod samt informasjon om planene for bygging av kai/brygge.

Det var ingen motforestillinger omkring planene og derfor ble kai/brygge bygget vår/sommer 1981.»

I samme dokumentet er det påført for hånd følgende:

«I tillegg til ovennevnte ønsker Arvid Lerøy å tilføre at vi underrettet Smith om bygging av kai. Svaret hans var at Smith så at kaien var påbegynt og at det var ikke søknadsplikt for å bygge kai.»

Ingen av partene i saken er kjent med hvem denne Smith kan har vært.

Under hovedforhandlingen forklarte Inger Lerøy, som altså er søsteren til Arvid Lerøy, at Arvid Lerøy ba henne kjøpe materialer til bryggen. Hun fikk på spørsmål opplyst at Arvid Lerøy hadde søkt kommunen, både skriftlig og muntlig. Arvid Lerøy «passet på navnet sitt», ifølge dette vitnet. Inger Lerøy forklarte at Arvid Lerøy var og er et ordensmenneske. Han var livredd for å gjøre noe ulovlig og komme i avisen. Etter at vitnet enda en gang hadde tatt opp med broren sin om han hadde søkt, ba Arvid Lerøy vitnet om å slutte å mase; han hadde søkt og snakket med de i kommunen. Inger Lerøy fremholdt med styrke at «aldri i livet om Arvid tok seg til rette uten tillatelse fra kommunen».

Da Inger Lerøy ble kjent med saken, tok hun kontakt med byggesakssjefen i kommunen og sa at kaien var lovlig.

Malvin Klementsens jobbet med byggesaker i tidligere Arna kommune og Bergen kommune fra 1970 til 2012. Gerhard Vik jobbet med byggesaker i Bergen kommune fra 1975 til 2001.

Da Malvin Klementsens ble foreholdt erklæringen fra Arvid Lerøy, kunne han bekrefte at det var slik de praktiserte det.

Da Gerhard Vik ble foreholdt nevnte erklæring, forklarte han at det var mye sånn som det ble skrevet i erklæringen. Gerhard Vik forklarte at tiltakshaveren la frem en plan og spurte om det var greit. Bygningsinspektøren og sonelederen tok deretter en beslutning. Mange slike saker kunne ligge årevis på kontoret, de fattet ikke formelle vedtak, med mindre det var spesielle forhold. Slik ble sakene liggende i årevis, uten vedtak. Det skulle ikke sendes tillatelse eller vedtak, ettersom dette var meldingssaker.

Partene er enige om at det ikke finnes spor etter byggemeldingen i kommunens arkiv. På denne bakgrunn redegjør retten kort for systemet for arkivering av byggesaker, basert på forklaringen fra Malvin Klementsens og Gerhard Vik.

Blant annet byggesøknader og byggetillatelser etter bygningsloven 1965 § 93 ble arkivert i mappen til den enkelte eiendommen. Slik var det ikke med § 84-sakene. De ble lagt i en samlemappe, som gjerne lå på kontoret til kontrolløren en periode. Deretter ble mappen gjerne lagt inn på kontoret til den aktuelle bygningssonen. Her kunne meldingssakene bli liggende inntil de ble kastet. De sakene som det ikke skjedde noe i, ble liggende som en melding med et kart, inntil de ble kastet.

Etter dette vurderer retten at kommunens håndtering av § 84-sakene medfører at byggesaksmappen på den enkelte eiendommen ikke kan tillegges negativ troverdighet i noen grad av betydning for så vidt gjelder § 84-sakene. Det forhold at en meldingssak om bryggen ikke finnes i mappen på eiendommen i vår sak, betyr dermed ikke at byggemelding ikke er innsendt. Det vil, slik retten ser det, heller være overensstemmende med den praksis som ble ført på dette feltet, at man ikke kan finne en byggemelding om et ikke omstridt tiltak, i mappen på eiendommen.

Retten fester lit til Inger Lerøys forklaring under hovedforhandlingen. På bakgrunn av hennes forklaring og erklæringen fra Arvid Lerøy, vurderer retten at det er mest sannsynlig at Arvid Lerøy byggemeldte bryggen på en måte som var vanlig på begynnelsen av 1980-tallet. For ordens skyld bemerker retten at det forhold at Inger Lerøy har omtalt Arvid Lerøy som eier av gnr. 21 bnr. 442, og det forhold at Inger Lerøy ikke hadde klart for seg hvilken del av eiendommen som var tilbake som hovedbøl etter at det var foretatt utskillelse av bnr. 1336 fra eiendommen, rokker ikke med rettens vurdering av vitnets troverdighet.

Etter dette er bryggen ikke ulovlig oppført. Kommunal- og moderniseringsdepartementets vedtak av 3. november 2021 om rivning av bryggen, bygger dermed på feil faktum, og kjennes ugyldig.

Retten går over til å vurdere hvorvidt de to uthusene er lovlig oppført.

Retten tar inn lovteksten til bygningsloven 1965 § 93 første ledd bokstav a. Lovparagrafen har overskriften «Arbeid som krever byggetillatelse».

«Følgende arbeid – herunder graving og fylling – må ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt bygningsrådet, og dette deretter har gitt tillatelse:

- a. Oppføring av bygning.»

Når det gjelder uthus 1, deler retten partenes oppfatning om at dette uthuset krever byggetillatelse etter § 93. Retten legger til grunn at det ikke er søkt om byggeløyve. Det er tilstrekkelig for retten å vise til Arvid Lerøys erklæring, som ikke omtaler annet enn en byggemelding etter § 84.

Når det gjelder uthus 2, legger retten til grunn at det ikke foreligger nabovarsel og melding til bygningsrådet, jf. bygningsloven 1985 § 86a. Arvid Lerøys erklæring omtaler ikke uthus 2, og det foreligger heller ikke andre opplysninger for retten som sannsynliggjør at uthus 2 er undergitt den forenklede behandlingen i § 86a.

Etter dette konkluderer retten med at uthus 1 og uthus 2 ikke er lovlig oppført.

Det forhold at Kommunal- og moderniseringsdepartementet la til grunn at bryggen ville bli revet da departementet vurderte om uthusene skulle rives, innebærer, slik retten ser det, at departementet har bygget på et faktum som etter rettens vurdering er vesentlig annerledes enn faktum blir etter dommen i nærværende sak.

Etter dette har retten kommet til at Kommunal- og moderniseringsdepartementets vedtak av 3. november 2021 kjennes *ugyldig* for så vidt gjelder retting/fjerning av bryggen. Departementets vedtak *oppheves* for så vidt gjelder retting/fjerning av de to uthusene. Vedtaket sendes tilbake til departementet for ny behandling av denne siden av saken. Vedtaket som gjelder tvangsmulkt kjennes *ugyldig* for så vidt gjelder retting/fjerning av bryggen, og *oppheves* for så vidt gjelder retting/fjerning av de to uthusene.

Retten går over til å behandle sakskostnadsspørsmålet.

Etter det resultatet retten har kommet til, har saksøkeren fått medhold av betydning uten å vinne saken, jf. tvisteloven § 20-3. Retten vurderer at det klart viktigste for saksøkeren har vært å få beholde bryggen. Hvorvidt rivningspåleggene for de to uthusene opprettholdes,



gjenstår å se etter den nye behandlingen i forvaltningen. Retten legger til grunn at den klart største delen av sakskostnadene knytter seg til tvisten om retting/fjerning av bryggen. Sett hen til hvilken betydning bryggen skjønnes å ha for eiendommen og på bakgrunn av styrkeforholdet mellom partene, har retten kommet til at staten skal dekke sakskostnadene til Arvid Johannessen.

Advokat Ingrid Sævold Moe har levert omkostningsoppgave hvor det kreves dekket omkostninger med kr. 1.562.250 inklusiv merverdiavgift. Omkostningene er salær, bortsett fra kr. 2.000, som er vitnegodtgjørelse. I tillegg kommer rettsgebyret som er kr. 20.791. retten vurderer at kostnadene har vært nødvendige og rimelige å pådra ut fra betydningen av saken, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd.

Etter dette fastsettes sakskostnadene til kr. 1.583.041.

## DOMSSLUTNING

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vedtak av 3. november 2021 kjennes ugyldig for så vidt gjelder retting/fjerning av bryggen. Departementets vedtak oppheves for så vidt gjelder retting/fjerning av de to uthusene. Vedtaket som gjelder tvangsmulkt kjennes ugyldig for så vidt gjelder retting/fjerning av bryggen, og oppheves for så vidt gjelder retting/fjerning av de to uthusene.

For øvrig avvises saksanlegget.

Staten ved Kommunal- og distriktsdepartementet dømmes til innen to uker fra dommens forkynnelse å betale sakskostnader til Arvid Johannessen med kr. 1.583.041 –kroner enmillionfemhundreogåttitretusenogførtien-.

Retten hevet

Arne Langeland

*Dokument i samsvar med elektronisk signert original.*

*Cathrine Lemme*

*saksbehandler*

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

## Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

### Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

### Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

### Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klart at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

### Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

### Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

### **Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett**

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.